



Ville de Lévis

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME VIEUX-LÉVIS

Commentaires et documents soumis en ligne dans le cadre de la consultation publique

Dernière mise à jour le : 24 mars 2017

COMMENTAIRE #1

Commentaire reçu le : 1er mars 2017

J'ai assisté hier à la réunion au patro qui a été très intéressante je vous félicite tous pour votre bon travail.

J'aimerais apporter quelques commentaires:

- Le quartier est patrimoine et nous devons respecter ce patrimoine, pourquoi le parc devant l'église ne serait pas aussi dans le patrimoine, je trouve que des blocs de bétons comme bancs et le reste surtout devant la «maison Desjardins serait beaucoup plus attrayants avec des beaux bancs, urnes de fleurs petite fontaine d'eau, je sais que pour les abris bus à part du verre c'est plus compliqué.
- Je devais partir alors je ne sais pas si vous avez parlé de la caisse sur la rue Guénette. Je sais qu'il y a une dame qui a parlé que ce serait intéressant d'aller acheter un brocoli sans auto, je pense que cette bâtisse serait idéale pour petite épicerie style boni choix, ou un petit IGA je suis convaincue que Mme Giguère du IGA Lévis aimerait peut-être être approché ou un autre épicerie, avec petit marché intérieur de fruits, légumes et l'été il y a assez de place pour faire des petites dégustations à l'extérieur.
- Si cette suggestion est impossible pourquoi ne pas fermer la rue Bégin le samedi et dimanche et faire comme en Europe des petits marchés

Je vous remercie et j'espère avoir d'autres belles suggestions.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #2

Commentaire reçu le : 1^{er} mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire rédigé par Wecoop coopérative d'entrepreneurs

COMMENTAIRE #3

Commentaire reçu le : 2 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Lettre de Placements Gignac inc.

COMMENTAIRE #4

Commentaire reçu le : 2 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de MM. Marc Gosselin et Léonard Martineau.

COMMENTAIRE #5

Commentaire reçu le : 3 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de l'Assemblée de la Fabrique de la Paroisse Saint-Joseph-de-Lévis.

COMMENTAIRE #6

Commentaire reçu le : 7 mars 2017.

A qui de droit,

Après avoir consulté les documents du PPU Vieux-Lévis, je suggère que la zone M2185 soit exclue du tronçon soumis à l'exigence de rez-de-chaussée non résidentiel.

Par ailleurs, la portion de la côte du Passage incluse dans la zone M2191 devrait aussi être exclue du territoire soumis à cette obligation afin de ne pas compromettre une éventuelle mutation des quelques édifices commerciaux de cette portion vers une fonction résidentielle ou de faciliter le développement de nouveaux projets immobiliers qui prolongeraient le continuum résidentiel jusqu'à la rue Saint-Georges. Les objectifs du PPU ne peuvent se réaliser pleinement sans le maintien d'une fonction résidentielle adaptable, forte et structurante. Et le Vieux-Lévis doit aussi demeurer un lieu attrayant, sécuritaire et où il fait bon vivre.

COMMENTAIRE #7

Commentaire reçu le : 7 mars 2017.

Objet : Mémoire: Demande de déplacement du massif électrique rue Saint-Louis

Dans le but d'améliorer l'achalandage des nouveaux commerces du bâtiment projetés sur le coin de la rue Saint-Louis et Dorimène, j'aimerais proposer dans le cadre du PPU Vieux Lévis de faire déplacer ou d'enfouir dans un dispositif souterrain le massif électrique existant de la Ville de Lévis en forme de placard et ce au frais de la Ville.

Ce massif sert aux activités extérieures dans le Vieux Lévis. L'estimation du coût de déplacement serait de 60 000\$ selon le service du génie.

Les investissements privés à venir dans le secteur sont estimés à plus de 3M\$ de dollars pour la première phase à venir.

Le promoteur Groupe Immobilier Landry est ouvert à discuter des avenues possibles pour un éventuel futur emplacement des équipements sur son lot si cela s'avérait possible avec Hydro Québec et la Ville et moins coûteux pour l'ensemble des parties.

<https://www.google.ca/maps/place/Rue+Saint-Louis,+L%C3%A9vis,+QC/@46.805556,-71.1832851,3a,75y,125.5h,83.36t/data=!3m6!1e1!3m4!1sW1NRMbUbNeXgPQfAst8kSA!2e0!7i13312!8i6656!4m5!3m4!1s0x4cb895ba020bb807:0xf59075bf85d7bc10!8m2!3d46.8025668!4d-71.1855557>

Documents joints (le cas échéant)

Plan projet d'implantation rue Saint-Louis et Dorimène-Desjardins.

COMMENTAIRE #8

Commentaire reçu le 7 mars 2016

Objet : Demande de modification au règlement : PPU Vieux-Lévis présenté le 28 février 2017

Modifier la hauteur maximale autorisée du bâtiment d'appel

Section 4.3 : secteur de la traverse :

- Permettre la construction d'un bâtiment d'appel sur la rue Saint-Laurent, dans l'axe de la rue Guenette3, en face du parc de l'Esplanade et du quai Paquet :
- Autoriser l'implantation d'un établissement hôtelier de sept étages (22 mètres) maximum dont le dernier étage en retrait pourrait accueillir un restaurant panoramique.

Description de la demande

Modification du règlement pour autoriser l'implantation d'établissements dans ce secteur, que la vocation soit résidentielle ou commerciale, à six étages maximum.

Ci-dessous projet présenté en juin 2009 :

Source : https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/Documents_PDF/seance-info-25-06-2009.Pdf

Le bâtiment prévu dans la présentation de juin 2009 peut avoir environ 5 à 6 étages et est beaucoup plus en harmonie avec les bâtiments déjà existants que l'on veut préserver.

Caractéristiques de l'environnement :

- Une falaise dont on doit protéger le visuel.
- Des habitations de type résidentiel qui sont situées directement au haut de cette falaise.

- Des belvédères ayant des points de vue panoramiques.

Objectif de la demande :

- Préserver et conserver un milieu de vie de qualité pour les résidents du haut de la falaise.
- Réduire la pollution du bruit, des odeurs et tous les éléments structurants que le dessus d'un hôtel peut produire.
- Harmoniser la hauteur des nouveaux bâtiments avec ceux déjà existants.
- Préserver les vues accessibles depuis le haut de la falaise, tant au nord ou à l'ouest.
- Mettre en valeur les sites offrant des points de vue exceptionnels.
- Protéger et mettre en valeur la falaise.

Chers citoyens, nous avons tous comme but premier de préserver la qualité de vie des citoyens et le patrimoine tout en améliorant notre offre commerciale et touristique.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #9

Commentaire reçu le : 8 mars 2017

Je suis très heureuse que la ville de Lévis veuille profiter du grand potentiel patrimonial du vieux Lévis. Suite à la réunion du 28 février, j'ai trois commentaires à faire.

1- il faudrait bien préciser ce qu'il en est lorsqu'on parle des vocations commerciale et habitable des maisons dans la zone mixte du plateau. Les anciennes constructions vouées uniquement à l'habitation ne devraient pas être obligatoirement soumises à la nouvelle proposition de mixité en cas de changement de propriétaire.

2- la circulation de l'avenue Bégin pourrait être ralentie avec dos d'âne ou arrêt (stop) supplémentaire malgré celui déjà installé devant la rue Marie-Rollet.

3- sachant que la ville n'est pas responsable des établissements scolaires, elle ne peut décider des écoles. Malgré ce fait, comme vous avez parlé de circulation inadéquate aux abords de l'école Notre-Dame, ne serait-il pas intéressant de proposer à la commission scolaire de récupérer l'école Marguerite-d'Youville pour les enfants de l'école Notre-Dame? L'architecte Pierre Thibault a bien démontré qu'un environnement scolaire agréable (face au fleuve) facilite la réussite scolaire chez les enfants en milieu défavorisé comme il est question dans ce quartier de la ville...

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #10

Commentaire reçu le : 8 mars 2017

Tel que suggéré, nous vous envoyons aujourd'hui un document en lien avec la consultation citoyenne dans le cadre du PPU du Vieux-Lévis. Nous espérons de tout coeur que vous en tiendrez compte lors de vos réflexions et prises de décision.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de M^{me} Manon Roy et M. Éric Dumont.

COMMENTAIRE #11

Commentaire reçu le : 8 mars 2017

Je voudrais tout d'abord vous féliciter pour tout le travail accompli jusqu'à ce jour.

En tant que résidente du 29 Déziel et coroner, je me réjouis de l'ouverture de la côte des Buches aux piétons et cyclistes. Je crois qu'il s'agit du lien le plus sécuritaire pour ces usagers vulnérables. La côte Fréchette devrait ainsi être utilisée prioritairement par les véhicules automobiles.

En espérant que ce commentaire trouve écho.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #12

Commentaire reçu le : 8 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Commentaires de M^{mes} Micheline, Claire et Andrée Samson.

COMMENTAIRE #13

Commentaire reçu le : 8 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de M^{me} France Gignac.

COMMENTAIRE #14

Commentaire reçu le : 8 mars 2017

Merci d'avoir pris le temps de me lire. Au sujet de l'enfouissement des fils, je comprends bien la situation et c'est pourquoi je crois que ce sujet devrait être adressé à l'Union des municipalités. Hydro-Québec en fait bien peu à ce sujet malgré des promesses faites après la tempête du verglas.

Pour ce qui est de la circulation la solution sera probablement d'utiliser plusieurs moyens mais à court terme des surveillances radars devraient être faites ponctuellement pour assurer la sécurité et la quiétude des résidents.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #15

Commentaire reçu le : 9 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de M. Édouard La France.

COMMENTAIRE #16

Commentaire reçu le : 9 mars 2017

Bonjour,

Je voudrais tout d'abord, en tant que bon citoyen du Vieux-Lévis, remercier Monsieur le Maire, pour la qualité du produit qui nous a été présenté le 28 février dernier, la clarté des présentations, ainsi que le professionnalisme dont a fait preuve tous les intervenants dans ce volumineux rapport.

Je voudrais également remercier M. Pierre Lainesse, notre conseiller, qui fait un travail exceptionnel dans son quartier et sur lequel nous pouvons toujours compter en tant qu' élu nous représentant au sein du conseil municipal. Toutes mes félicitations à vous deux et longue vie au sein de celui-ci.

Ceci dit, je joins à la présente certains commentaires qui m'apparaissent importants à ce stade-ci du projet et pour lesquels j'aimerais que les personnes responsables en tiennent compte dans la poursuite et la finalisation de ce PPU – Vieux Lévis. Ces commentaires visent l'environnement et le paysage naturel et plus spécifiquement, la mise en valeur et l'intégrité harmonieuses de la falaise.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de M. Serge Boisseau.

COMMENTAIRE #17

Commentaire reçu le : 9 mars 2017

Monsieur, Madame,

C'est avec enthousiasme que Diffusion culturelle de Lévis vous transmet aujourd'hui le présent mémoire qui vise à contribuer à la prometteuse vision exposée dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Lévis présenté lors de la consultation publique du 28 février dernier, en en bonifiant les actions.

Nous tenons à féliciter la Ville de Lévis de s'être engagée dans un tel programme ainsi que le comité de pilotage qui a réussi à concilier les attentes des citoyens et organismes du Vieux-Lévis, ce qui n'était pas mince tâche. Bravo pour ce travail professionnel, rigoureux, réfléchi et colossal.

En espérant le tout conforme, nous vous invitons à communiquer avec moi pour toute question relative à notre mémoire.

Merci d'ailleurs de nous avoir, à nouveau, donné l'occasion de nous prononcer.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire produit par Diffusion culturelle de Lévis.

COMMENTAIRE #18

Commentaire reçu le : 9 mars 2017

Monsieur Gilles Lehouillier,
Maire de Lévis

Objet : MÉMOIRE - PPU assemblée publique de consultation – 28 février 2017
Suggestions : Aménagement du secteur de la traverse - ascenseur et hôtel

Bonjour,
Concernant le projet du PPU secteur Vieux-Lévis, j'aimerais vous apporter des suggestions et souligner certaines contraintes concernant l'aménagement de l'ascenseur et d'un possible hôtel.

La Terrasse de Lévis est un attrait touristique très important, le meilleur point de vue sur Québec. Afin de rendre la Terrasse plus accessible, l'ascenseur pourrait y être aménagé par son plus bas niveau, la vue n'en serait aucunement affectée, il pourrait même être panoramique. La vue, c'est l'offre touristique que la ville de Lévis veut mettre en valeur. L'ascenseur, à cet endroit, en serait un élément majeur et attirerait beaucoup plus les touristes. Ce point de vue se trouve d'ailleurs dans toutes les publicités qui sont faites pour créer une offre touristique alléchante. Pourquoi ne pas mettre en valeur les éléments de notre patrimoine. Développer autour d'un élément qui existe déjà. Aménager des café-terrasses, y ajouter des sculptures, des peintres, des points d'eau, des éclairages spéciaux, de l'animation, des musiciens de rues, etc.

Les touristes doivent, en utilisant un ascenseur, pouvoir atteindre les endroits de visite que leur offre le Vieux-Lévis, l'apport de touristes est essentiel pour les commerçants. Il faut penser que les touristes et tous les utilisateurs de l'ascenseur l'utiliseront s'il leur apporte un **bénéfice**, c'est-à-dire celui d'atteindre le haut de la falaise sans être obligés, en plus, de gravir plusieurs côtes. Les gens qui utilisent un ascenseur le font car ils ne peuvent probablement pas se permettre de monter des côtes etc. Dans le concept actuellement présenté (rue Marie-Rollet) au débarcadère de l'ascenseur, il y aurait plusieurs côtes que les touristes devraient gravir afin d'atteindre le point culminant que l'on veut leur faire découvrir. Ils n'iront tout simplement pas sur les rues Bégin, St-Louis, etc. et les commerçants n'auront aucun bénéfice. Donc, ce concept ne favorisera pas le développement économique escompté.

Par contre si l'ascenseur les amène à un endroit déjà connu comme la terrasse, ou des espaces de stationnement existent déjà et d'autres à proximité sur la rue St-Louis, il est certain que les résultats d'utilisation en seront concluants.

Également, le fait d'utiliser la terrasse aurait pour objectif d'élargir vers l'ouest le territoire d'accès au haut de la falaise. Le quartier visé actuellement par l'ascenseur possède déjà deux endroits d'accès vers la falaise, soit l'escalier Rouge et l'escalier gris (transformé éventuellement).

Dans ce quartier, il y a des points d'observation magnifiques et la construction d'une cage qui servirait de débarcadère d'ascenseur avec une passerelle qui viendrait obstruer la vue et de plus il faut considérer tout le bruit qui s'en dégage. Cela empêcherait même de contempler les nouveaux aménagements aux bords du traversier.

De plus, si l'ascenseur est construit à cet endroit, vous pouvez imaginer les stationnements dans les rues avoisinantes, Fraser, Déziel, Guénette, etc. Tous les résidents qui y habitent n'auront tout simplement plus de stationnements disponibles devant leur résidence. Tous les gens qui utiliseront l'ascenseur y laisseront leur voiture. Ce seront principalement des gens qui utilisent le traversier pour des événements qui se déroulent à Québec, tel que le Festival d'été.

Un projet d'une telle envergure se doit de tirer des bénéfices économiques pour les commerçants; financiers pour attirer les investisseurs à investir dans le Vieux-Lévis et se doit également de composer avec les espaces actuels pour le bien commun dans un aspect de développement durable. Il y a, à Lévis, un potentiel immense et les citoyens en sont conscients. Ils sont fiers d'y habiter et de pouvoir offrir aux touristes une ville aussi belle qui offre le meilleur panorama au monde sur Québec, panorama qu'il faut conserver pas seulement au niveau du fleuve mais aussi au niveau du haut de la falaise. On se doit donc d'exploiter ce potentiel dans cette optique en considérant que les citoyens qui y habitent **conservent un milieu de vie de qualité** et continuent d'être extrêmement fiers de contribuer à ce développement.

Le concept de construire un hôtel doit aussi être repensé. Ce n'est pas un hôtel qui doit être construit au niveau de la traverse, mais plutôt des magasins de souvenirs, des restaurants, des halles, des stationnements. etc. L'économie de ce secteur passe par l'accessibilité, donc cela prend obligatoirement beaucoup de stationnements disponibles. Quand on va dans le Vieux-Québec, ce n'est pas un hôtel que l'on souhaite regarder, mais plutôt des boutiques souvenirs, magasins, etc. enfin offrir quelque chose d'attrayant aux touristes et aux promeneurs de la piste cyclable. Il faut penser ce que les gens veulent acheter en venant dans le secteur de la traverse. Sous ces magasins, on pourrait faire l'ajout de stationnements. Mais ne pensez pas construire un hôtel dont on ne sait pas combien d'étages il aura (dans le projet initial il était question de 6 étages maximum, maintenant on parle de 7 étages,) ***Voir demande de modification au PPU déjà expédiée*** Dans le développement de ce secteur, les nouveaux bâtiments doivent s'harmoniser avec la hauteur de ceux déjà existants. Ne pas développer au détriment du panorama qui fait partie du patrimoine lévisien et qui est la carte de visite vue par le **monde entier**.

Vous avez présenté un 'projet' et un projet peut être amélioré, modifié afin d'obtenir le meilleur aspect autant du côté financier, économique et touristique, **en préservant d'abord la qualité de vie des citoyens**. Veuillez donc agir en ce sens avec la volonté de tous.

Fière citoyenne de la belle Ville de Lévis.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #19

Commentaire reçu le : 10 mars 2017

Bonjour,

Dans le cadre de la consultation publique sur le Programme Particulier d'Urbanisme de la Ville de Lévis (secteur du Vieux-Lévis), Dessercom désire déposer un projet d'hôtellerie hospitalière. Nous vous invitons à le consulter en pièce jointe.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire sur un projet d'hôtellerie hospitalière produit par Dessercom.

COMMENTAIRE #20

Commentaire reçu le : 10 mars 2017

Il nous fait un réel plaisir de vous donner notre proposition au sujet de la zone #1 du PPU, secteur Vieux-Lévis/Traverse.

Veuillez agréer nos sincères salutations.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire produit par Construction Réjean Morin.

COMMENTAIRE #21

Commentaire reçu le : 10 mars 2017

Merci de prendre connaissance de ces documents.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de M^{me} Nadie Ostiguy.

COMMENTAIRE #22

Commentaire reçu le : 10 mars 2017

Comme j'étais présent lors de cette soirée de présentation, il me fait plaisir de vous féliciter pour la qualité de celle-ci et le grand intérêt de ce projet.

Après réflexion, voici quelques remarques:

Ne serait-il pas plus pertinent de placer le lien mécanique pour piéton et cycliste près de la terrasse plutôt que sur Marie-Rollet? Cela garantirait une arrivée dans un plus bel endroit avec une belle vue sur le fleuve et sur Québec, en de se retrouver sur le plateau.

Habitant en face de la place Mgr-Déziel nous aimerions avoir une vision plus précise du projet la concernant avant son adoption définitive.

La place Louis Carrier n'a pas gagné en verdure. On semble avoir créé un îlot de chaleur plutôt qu'une place où il fait bon s'arrêter et se rencontrer. Où est le progrès?

Est- ce que la plantation d'arbres dans le Vieux Lévis pourrait faire partie des priorités de ce plan ? Et tant qu'à faire, plantons les plus gros que ceux plantés sur la place Mgr-Déziel.

Bien fiers d'être Lévisiens.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #23

Commentaire reçu le : 10 mars 2017

Objet : Inventaire des arbres patrimoniaux, remarquables et exceptionnels

Bonjour Monsieur Lehouillier,

Tout d'abord, je vous félicite, ainsi que les membres de votre équipe ainsi que tous ceux et celles qui ont participé au travail du PPU des "vieux quartiers" de Lévis, pour la tâche que vous avez accomplie qui est tout aussi remarquable que considérable.

Lors de la consultation publique du 28 février dernier sur le PPU du Vieux-Lévis, où j'habite à titre de propriétaire résidente d'une maison patrimoniale, j'ai eu l'occasion d'intervenir pour souligner l'importance de réaliser un inventaire des arbres patrimoniaux, remarquables et exceptionnels que l'on retrouve dans les vieux quartiers de la Ville de Lévis. Je dois mentionner que j'ai eu l'occasion de le faire également lors de la préconsultation publique qui a eu lieu au mois de juin 2015. J'ai d'ailleurs fait parvenir un courriel à ce sujet à Monsieur Lainesse ainsi qu'à votre cabinet.

Je vous mentionne qu'une partie de l'inventaire dont il est ici question a déjà été constituée il y a quelques années pour la ville de Lévis par la spécialiste en la matière, Mme Suzanne Hardy, de la firme Enracinart. Cette dernière est d'ailleurs l'auteur du magnifique volume *Nos Champions- les arbres remarquables de la capitale nationale* rédigé en 2009. Il s'agirait donc ici de mettre à jour le travail effectué et de continuer celui qu'il reste à faire. Ce type d'inventaire a été réalisé pour le Mont-Royal et la ville de Sherbrooke et je crois que la Ville de Lévis gagnerait à faire de même, d'autant plus que la démarche s'inscrit parfaitement à l'intérieur de la volonté de la ville de répertorier et de mettre en valeur les charmes et les multiples facettes de son "patrimoine", incluant le patrimoine paysager ou "naturel". Ces arbres patrimoniaux, remarquables et exceptionnels sont souvent plus âgés que les maisons environnantes et témoignent d'un patrimoine jusque-là conservé dans de "vieux quartiers" où on peut imaginer des itinéraires à pied ou en vélo pour les admirer, certes, mais aussi pour les connaître davantage, tant sur le plan de leur richesse historique que de leurs caractéristiques (rareté de l'espèce, âge, dimension, aspect, forme, taille, etc.).

Finalement, je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courriel de même que pour l'ouverture dont vous avez fait preuve lors de notre conversation du 28 février dernier à l'occasion de la consultation publique sur le PPU. Je remercie de plus Messieurs Lainesse et Dumoulin pour leur disponibilité et leur écoute sur le sujet lors de cette même rencontre.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

COMMENTAIRE #24

Commentaire reçu le : 11 mars 2017

Bonjour,

Vous trouverez dans le document joint, mes commentaires, notamment sur le secteur de la Traverse.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire produit par M. Gaston Cadrin, géographe, maîtrise en environnement et spécialiste du patrimoine

COMMENTAIRE #25

Commentaire reçu le 12 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire produit par M. Pierre Blouin.

COMMENTAIRE #26

Commentaire reçu le : 12 mars 2017

Je suis à l'étranger depuis le 12 février dernier et je n'ai appris que le mercredi 8 mars la tenue d'une soirée de consultation publique sur le Projet mentionné à l'objet. Je me suis mis à l'étude du Projet dès jeudi le lendemain après son obtention par voie électronique. En raison de la densité des informations et des réflexions que je me suis imposé concernant la nature et la portée des amendements proposés, je n'ai pu observer le délai infiniment bref du vendredi 10 mars pour soumettre un mémoire.

Depuis 1987, j'ai participé très activement aux consultations publiques sur les mesures d'urbanisme relatives au Vieux-Lévis. Je suis un intervenant en hébergement touristique en plein cœur du Vieux-Lévis. C'est pourquoi je demande donc de m'accorder un délai jusqu'au mardi 21 mars pour la remise d'un mémoire.

Toutefois, comme je présume toujours être en ce dimanche 12 mars à l'intérieur du délai indiqué, une des observations que j'aimerais transmettre immédiatement au comité est que j'ai observé des propositions de modifications aux grilles de spécifications pour un total de 49 zones urbaines à l'intérieur du périmètre, et que les zones P-2166 et P-2172 ne sont pas incluses dans ces propositions. La zone P-2166 concerne le Couvent de Lévis et la Maison des Scouts. La zone P-2172 concerne **l'Église et le parc de l'Anglicane**. Dans le premier cas, le règlement actuel autorise la construction d'un bâtiment de 5 étages, tandis que dans le second, le même règlement permet le morcellement du parc de l'Anglicane. Existe-il une raison ou explication ?

Je demeure dans l'attente d'une réponse à la demande du délai que je vous ai demandé.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire déposé par M. Yvan-M. Roy, de la Résidence touristique le 22 Côte-du-Passage.

COMMENTAIRE #27

Commentaire reçu le : 13 mars 2017

Mémoire joint.

Documents joints (le cas échéant)

Mémoire de M. Claude Gignac.

COMMENTAIRE #28

Commentaire reçu le : 16 mars 2017

Je sais que pour faire nos demandes nous avons jusqu'au 10 de mars mais pour moi il m'était impossible de faire une demande étoffé dans un court délai et avec tout mes dossiers en cours présentement j'ai eu une discussion avec M Christian Labbé cet après-midi et il me suggérait de vous faire part de mes demandes.

Dossier 35 côte du passage

Le terrain est actuellement vacant pour bien des raisons que je ne veux pas énuméré aujourd'hui sauf pour celle-ci : pour la démolition du 35 un plan de remplacement soit 12 unités de logements a été approuvé, présentement le nouveau zonage M 2170 , page 148 dans le PPU, dit que c'est 8 unités maintenant donc impossible de rentabiliser ce dossier avec 8 unités seulement, avec des urbanistes avec qui je travaille régulièrement me confirme que je pourrais avoir encore mes 12 unités, avec mon équipe on a travaillé sur plusieurs propositions mais c'est le 12 unités qui serait le plus possible.

Pour le terrain de la rue Dorimène, à l'arrière du 36-40 côte du Passage c'est le même problème qui se pose, un plan avait été fait pour 14 unités et ce plan avait été déposé et accepté au département du Patrimoine, il le connait très bien, alors je demande encore la possibilité de faire ce projet avec 14 unités

Espérant que vous accepterez mes demandes, je suis ouvert à des discussions qui pourraient être bonne pour les deux parties. Bien à vous.

Documents joints (le cas échéant)

Aucun document joint.

Document joint au commentaire #2

Lettre d'intention

Dans un premier temps, nous tenons à saluer les actions entreprises par la ville et les citoyens pour encourager la relance des secteurs du vieux Lévis. Nous avons la certitude que le quartier développera d'ici quelques années une image qui lui est propre, synonyme de succès. La traverse saura séduire et attirer tandis que le plateau, grâce à sa qualité de vie et la convoitise de ses produits et services, développera chez ses visiteurs l'habitude de revenir y passer un bon moment.

Par la présente nous désirons vous faire part de notre intérêt de participer en tant que promoteur au développement d'un projet de démolition - constructions neuves réparti en 2 phases. (voir annexe pour plus de détail)

En harmonie avec les orientations du plan d'action proposé dans le rapport de consultation, ce projet visera principalement l'atteinte des objectifs suivants :

1. Confirmer le secteur de la traverse comme pôle d'accueil touristique et vitrine de la culture lévisienne.
Référence : 4.3
2. Création d'un lien mécanique performant et continue
Référence : 4.4.1.1 - 4.1.1.1a - 4.1.1.1b - 4.1.1.1c
3. Augmentation de la densification résidentielle dans le secteur de la traverse
Référence : 4.3.1.2
4. Construire de nouveaux espaces de stationnements étagés en arrière-lot
Référence : 4.4.4.2c

Les solutions qu'apporte ce projet basent leurs réussites sur le principe de coopération. Les principaux intervenants seront la ville, les résidents du vieux Lévis, un obnl, des entreprises privées et des coopératives. Ce partenariat réalisera des avantages en trois temps :

À court terme - Mise en place rapide, efficace et harmonieux

À moyen terme – Augmentation de l'achalandage et diminution marquée de l'effet « falaise » sur le plateau lié à l'opération des sites.

À long terme : Financement événementiel via les profits générés par le lien mécanique, bénéfique pour tous les intervenants et le secteur tout entier.

Demandes à la ville relative à cette lettre :

1. Officialiser la nécessité d'acquérir et appuyer l'acquisition de certains lots essentiels à la réalisation des objectifs du PPU.
De préférence, nous demandons l'aide de la ville pour favoriser la vente des lots 2 434 863, 2 660 560, 2 660 561, 2 434 864, 2 660 562, 2 434 861, 2 660 563 à un prix qui tiens compte de la réalité de chacun et qui sera déterminé par un évaluateur agréé.
Advenant l'échec de cette démarche, nous demandons à la ville de se prévaloir de son programme d'acquisition d'immeuble.
2. Acceptation par la ville d'une offre d'achat à être déposé par Wecoop sur le lot 2 434 517 dans le but d'y construire un projet qui inclura le lien mécanique. Un plan d'affaire sera déposé en ce sens à la ville de Lévis avant le 10 mars 2017.



David Leblond
dl@wecoop.co
966 chemin des oliviers
Lévis, Qc
G7A 2N1



LE NORMAND

 **wecoop**
coopérative d'entrepreneurs



Document joint au commentaire #3



Claude Gignac
418-440-9575

Richard Gignac
418-261-2260

Courriel
gignac.c@videotron.ca

Courriel
r.gignac@videotron.ca

Lévis le 23 février 2017

M. Alain Carpentier
Conseiller en développement économique
Service d'urbanisme de la Ville de Lévis

Sujet: Demande de modification de zonage

Monsieur,

La présente est une demande de modification de zonage pour l'édifice à bureaux *Le St-Georges* situé au 5935 rue St-Georges et pour le *Duc de Lévis*, situé au 40 St-Étienne. Le projet éventuel de Placements Denac est de transformer l'actuel *Édifice St-Georges* en un immeuble d'une hauteur de 25 mètres (8 étages) dont les étages actuels pourraient être consacrés à des espaces à bureaux ou commerciaux et les étages supérieurs à des unités de logements.

Le *Duc de Lévis*, immeuble à logement de six étages est voisin immédiat de *L'Édifice St-Georges*. La création d'une nouvelle zone incluant une portion de la zone M2191 et de la zone H914 donnerait un nouveau zonage pour les deux bâtiments, ce qui favoriserait l'élaboration d'un projet d'ensemble novateur et participatif.

La modification du zonage de ces terrains permettrait d'augmenter la population du quartier et également d'offrir des services pour les gens du secteur. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande. Nous demeurons disponible pour répondre à toute question.

Sincèrement vôtre,

Claude Gignac
Président,
Placements Gignac inc.

Document joint au commentaire #4

Aux membres du Comité de pilotage du PPU du Vieux-Lévis.

En tant que propriétaires et résidents de la Côte Labadie nous désirons vous présenter quelques points qui devront être pris en compte lors du projet de réfection du parcours de l'escalier Labadie et des travaux d'aménagements à venir.

Afin de s'assurer de la sécurité et de la quiétude des lieux, il est primordial que le lien piétonnier demeure un réel lien qui mène essentiellement les usagers d'un point à l'autre. Il faut prendre garde de ne pas créer des aménagements que incitent au flânage et au désordre particulièrement la nuit. Notre expérience peut en témoigner, particulièrement en été lors de la fermeture des bars ou à l'arrivée des derniers traversiers. Il faut donc éviter l'installation de bancs ou tout autre aménagement de ce type qui favorise les attroupements. L'accès facile aux policiers pour la surveillance des lieux est à prévoir.

Il est primordial de conserver l'accès actuel depuis la rue Després à l'Est du 19 Labadie. Il faut noter que comme la partie Nord de la rue Labadie est sans issue et étroite, les résidents doivent y manœuvrer à reculons pour sortir les véhicules. La sécurité des piétons serait sérieusement mise en cause si on les dirigeait dans le prolongement de cette rue. Il en va également de la quiétude des résidents directement concernés.

Pour ce qui est des accès cyclistes ils seront limités par la faible largeur de la Côte Labadie entre Déziel et Després, le triangle de visibilité restreint à l'intersection Labadie/Després et la cohabitation piéton-cycliste dans la pente forte vers la rue St-Laurent.

Il faut notamment éviter les activités de glissade en hiver ou de skateboard en été. Ces derniers descendent à l'occasion depuis la Côte du Passage.

Sous l'aspect pratique, la construction d'un parcours piétonnier surélevé faciliterait les opérations de déneigement et de déglacage. Par ailleurs au niveau du sol, le point de vue vers le nord est obstrué par les édifices de la rue St-Laurent sur la section du plateau intermédiaire. Cela contraindra également les usagers dans le parcours évitant ainsi l'installation de clôtures qui seraient nécessaires pour sécuriser les approches de la falaise. Encore une fois, il faut s'assurer de garder les usagers dans le parcours piéton.

Dans ces circonstances, nous en appelons à votre vigilance, afin que les aménagements garantissent le maintien de l'intégrité des propriétés ainsi que la qualité de vie des résidents de ce secteur résidentiel. Nous sommes par ailleurs, en accord avec une certaine forme de développement du secteur, dans la mesure où il demeure harmonieux et permette de conserver cette qualité de vie de ce quartier que nous apprécions.

Nous espérons ces commentaires utiles et nous apprécierons être consultés avant le dépôt du concept définitif.

Nous demeurons disponibles pour plus de discussions.

Bien à vous,

Léonard Martineau
19, Côte Labadie
418-835-1331
leonard.martineau@hotmail.com

Marc Gosselin
18, Côte Labadie
418-570-5758
mgosselin@systemedipso.com

Document joint au commentaire #5

La collaboration de la Paroisse Saint-Joseph-de-Lévis à la mise en place d'un Programme Particulier d'Urbanisme pour le Vieux-Lévis

Introduction

Dans un mémoire soumis en juin 2015, l'Assemblée de fabrique de la Paroisse Saint-Joseph-de-Lévis soulignait la volonté de la Ville de Lévis de travailler à la revitalisation du Vieux-Lévis par l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

L'église Notre-Dame-de-la-Victoire constitue le point de départ de ce secteur historique comme le rappelait Joseph-Edmond Roy qui décrivait ainsi sa ville au début des années 1880 :

«La ville s'élève comme un amphithéâtre à trois gradins creusés dans le roc et le tuf. Au premier plan se détachent les formes imposantes de trois édifices : un collège, un couvent, un hospice. On dirait des principaux personnages d'un tableau. Au milieu de ce panorama perce la flèche de Notre-Dame surmontée d'une croix. Elle domine tout ce radieux spectacle pour montrer que c'est l'église qui a présidé à sa création. À gauche, à droite, sur les terrains vagues se commencent des habitations nouvelles qui bientôt iront rejoindre les avant-postes de Lauzon et de Saint-David. La fille tend ses bras d'un côté à sa mère, de l'autre à l'enfant. Un jour viendra peut-être où elles ne formeront plus encore une même famille ...»¹

C'est avec plaisir que l'Assemblée de fabrique a pris connaissance du projet de programme particulier d'urbanisme.

Notre paroisse est disposée à apporter sa contribution à la réalisation de ce PPU dans la mesure de ses moyens et en fonction de sa mission propre.

¹ Mgr Déziel : sa vie ses oeuvres, Joseph-Edmond Roy, 1885, réédition par La Société d'Histoire régionale de Lévis 1989, p. 137

Deux immeubles « classés » au cœur de ce secteur

Comme on le rappelle dans l'*Annexe au Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme*² (ci-après l'*Annexe*), le cœur institutionnel du Vieux-Lévis renferme un immeuble et un ensemble immobilier classés « immeuble patrimonial » par le Ministère de la Culture :

- la Maison Alphonse-Desjardins, classée en 1983;
- l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, la chapelle des Congréganistes ainsi que le presbytère, un ensemble classé en décembre 2002.

Ces immeubles, accessibles au public, sont d'une très grande richesse patrimoniale et justifient à eux seuls une visite dans ce secteur.

La mise en valeur de la place Monseigneur-Déziel

La Fabrique salue l'orientation mentionnée dans l'*Annexe*³ d' « Appuyer la Fabrique de la paroisse Saint-Joseph-de-Lévis dans le réaménagement de la place Monseigneur-Déziel afin d'en faire une véritable place publique symbolique. »

Cette place publique, qui inclut le parvis de l'église, constitue un lieu hautement symbolique du Vieux-Lévis, tant pour sa valeur historique que pour sa localisation stratégique au cœur du lieu de fondation de la ville et de la paroisse. Cette place constitue aussi un îlot de verdure qui mérite d'être mis en valeur.

Le monument dédié à Monseigneur Déziel

Au cœur de cette place, on retrouve un monument dédié à Mgr. Déziel qui vaut, à lui seul, une présentation particulière pour en faire ressortir certaines caractéristiques comme :

- Ce monument, signé Louis Philippe Hébert, est parmi les premières sculptures de bronze coulées au pays et le plus ancien monument de bronze dans le Québec métropolitain (1885);
- Il a été coulé aux ateliers C.W. Carrier de Lévis et est unique en raison de sa technique d'assemblage par bandes superposées et boulonnées ensemble;
- Après sa restauration en 1994, la statue a été replacée sur son socle, mais cette fois, faisant face à l'église et non à la ville;
- Ce monument se retrouve précisément à l'endroit où s'est élevé, entre 1855 et 1880, le « Mai de la Tempérance », un mat haubanné de plus de 150 pieds de hauteur.

² L'*Annexe*], p.28

³ L'*Annexe*, p. 82 et ss.

Les maisons du secteur

Plusieurs maisons entourant cette place méritent aussi d'être mises en évidence. Qu'il suffise de souligner ici :

- La maison Alphonse-Desjardins;
- La maison attenante qui a appartenu à Joseph-Goderic Blanchet, premier maire de Lévis de 1855 à 1861;
- La maison au coin des rues Carrier et Blanchet qui a servi de presbytère entre 1852 et 1855.

Un peu plus loin, mais en lien avec les travaux de mise en valeur envisagés autour de l'église Notre-Dame :

- La maison Bernard-Bonnier;
- La résidence David-Déziel, site du premier hôpital en 1892.

Le lien mécanique avec la rue Saint-Laurent

Dans la perspective de relier les différents pôles du secteur, on envisage l'opportunité de construire un lien mécanique pour les piétons et les cyclistes qui permettrait de relier le plateau à la rue Saint-Laurent. On propose d'établir ce lien dans l'axe de la rue Marie-Rollet⁴.

Lors de l'assemblée publique du 28 février 2017, plusieurs intervenants ont souligné l'aspect escarpé de la rue Marie-Rollet lorsqu'on l'utilise pour accéder au niveau de la rue Bégin. Devant cette difficulté, on pourrait peut-être envisager de déplacer le lien mécanique un peu plus à l'est et plutôt l'établir dans l'axe de la rue Guénette.

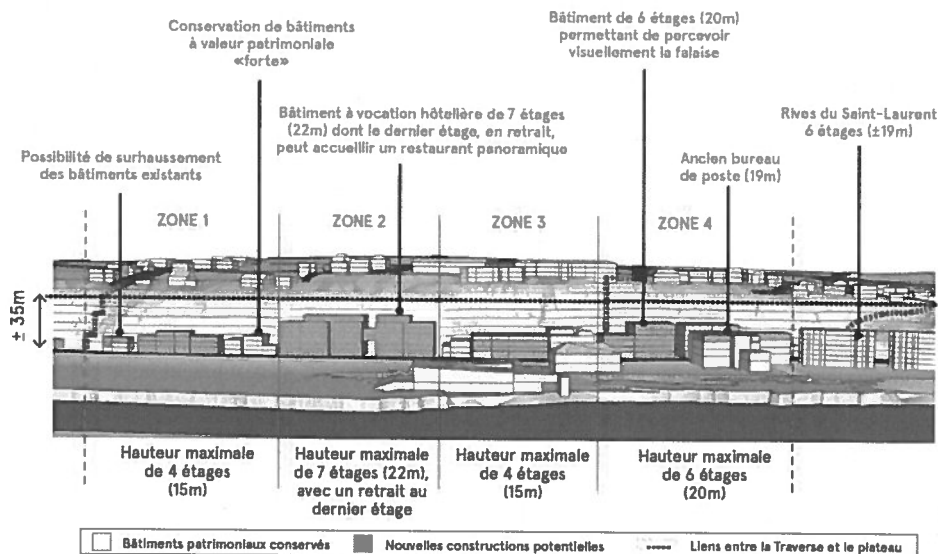
Si on tient compte de la *Simulation de la densification de la rue St-Laurent en fonction du nouveau cadre réglementaire proposé par le PPU*, on constate qu'on envisage de permettre, dans la zone 2, dans l'axe de la rue Guénette, un bâtiment d'appel qui pourrait avoir jusqu'à 7 étages (un mémoire déposé le 28 février 2017 propose même 8 étages dans cette zone).

Compte tenu que :

- L'accès au plateau est moins escarpé par la rue Guénette que par la rue Marie-Rollet;
- L'on dispose, au bout de la rue Guénette, d'un belvédère qui sera mis en valeur;
- La rue Guénette est appelée à devenir une rue partagée;
- Le lien mécanique serait plus facile à intégrer dans un immeuble plus haut et déguiserait alors moins la falaise.

Nous suggérons qu'on devrait envisager la possibilité de construire le lien mécanique dans l'axe de la rue Guénette.

⁴ L'Annexe, p. 70



5

Le « parcours Déziel »

Dans notre mémoire de 2015, nous proposons, pour amener les lévisiens, mais aussi les gens de l'extérieur à découvrir les différents attraits du Vieux-Lévis, qu'on devait travailler sur quatre cibles différentes :

- La recherche et la documentation des différents attraits;
- Leur identification visuelle;
- Leur mise en parcours;
- Leur mise en valeur.

Présentement, peu d'attraits du Vieux-Lévis sont suffisamment développés pour justifier à eux seuls de « faire le voyage ». Une mise en évidence de ces attraits principaux avec le développement de nouveaux attraits culturels et historiques, le tout mis en commun dans le cadre d'un parcours pourrait cependant constituer un produit d'appel.

C'est dans ce contexte que nous avons proposé le développement du « Parcours Déziel ». Un tel parcours pourrait relier entre elles les principales réalisations de Mgr. Déziel, soit :

- L'église Notre-Dame (1850-1851);
- Le Collège de Lévis (1853);
- Le Couvent Notre-Dame-de-Toutes-Grâces qui a été un hospice pour les prêtres âgés et est toujours une institution d'enseignement (1858);
- L'Hospice Saint-Joseph-de-la-Délivrance (1879).

⁵ Figure 16 : Simulation de la densification de la rue St-Laurent en fonction du nouveau cadre réglementaire proposé par le PPU, page 90

À ce parcours, on pourrait adjoindre d'autres éléments (ex. Terrasse, Musée du Régiment de la Chaudière, etc.) qui permettraient de compléter l'offre.

Selon nous, le premier geste à poser pour permettre à un visiteur d'identifier facilement un attrait touristique et d'en saisir son importance historique serait la mise en place de panneaux d'identification en face de chaque lieu important. Un tel projet pourrait d'ailleurs représenter le premier geste dans le cadre du plan signalétique (4.4.3.1).

Ici, nous pouvons aussi souligner l'ouverture de la Paroisse Saint-Joseph-de-Lévis à permettre l'accès aux différents lieux sous sa responsabilité.

La mise en lumière l'église Notre-Dame

Dans les moyens envisagés pour mettre en œuvre le réaménagement de la place Monseigneur-Déziel, on mentionne la mise en lumière de l'église Notre-Dame.

La paroisse se montre ouverte à ce projet et souligne que l'église, de par sa situation sur un promontoire, représenterait un produit d'appel pour tout le secteur, la nuit tombée.



Les différents programmes d'aide

On mentionne dans l'*Annexe*⁷ différents programmes d'aide et de subventions qui ont permis aux autorités d'apporter un appui concret aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux ou ancestraux. Le plan d'action prévoit que les partenaires gouvernementaux seront incités à apporter une contribution financière aux différents programmes de restauration. (4.1.1.1a).

⁶ Image tirée du Programme particulier d'urbanisme, Annexe au Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme, p. 20

⁷ Page 31

En plus de cette aide au point de vue matériel, on devrait aussi prévoir des programmes permettant de supporter le développement touristique. En effet, une organisation comme notre paroisse peut bien se montrer ouverte à donner l'accès à ses différents attraits, mais la mise en valeur implique aussi des ressources au point de vue, par exemple, de l'affichage ou du service d'un guide. De telles ressources, qui ne sont pas en lien avec notre mission première, devront aussi être prévues.

Conclusion

La paroisse Saint-Joseph-de-Lévis se réjouit de la concrétisation de cet outil de planification pour encadrer les futures interventions dans le Vieux-Lévis. Elle est aussi ouverte à contribuer au développement de l'axe touristique du Vieux-Lévis et ce, dans la mesure de ses moyens et en fonction de sa mission propre.

Pour l'Assemblée de fabrique de la Paroisse Saint-Joseph-de-Lévis

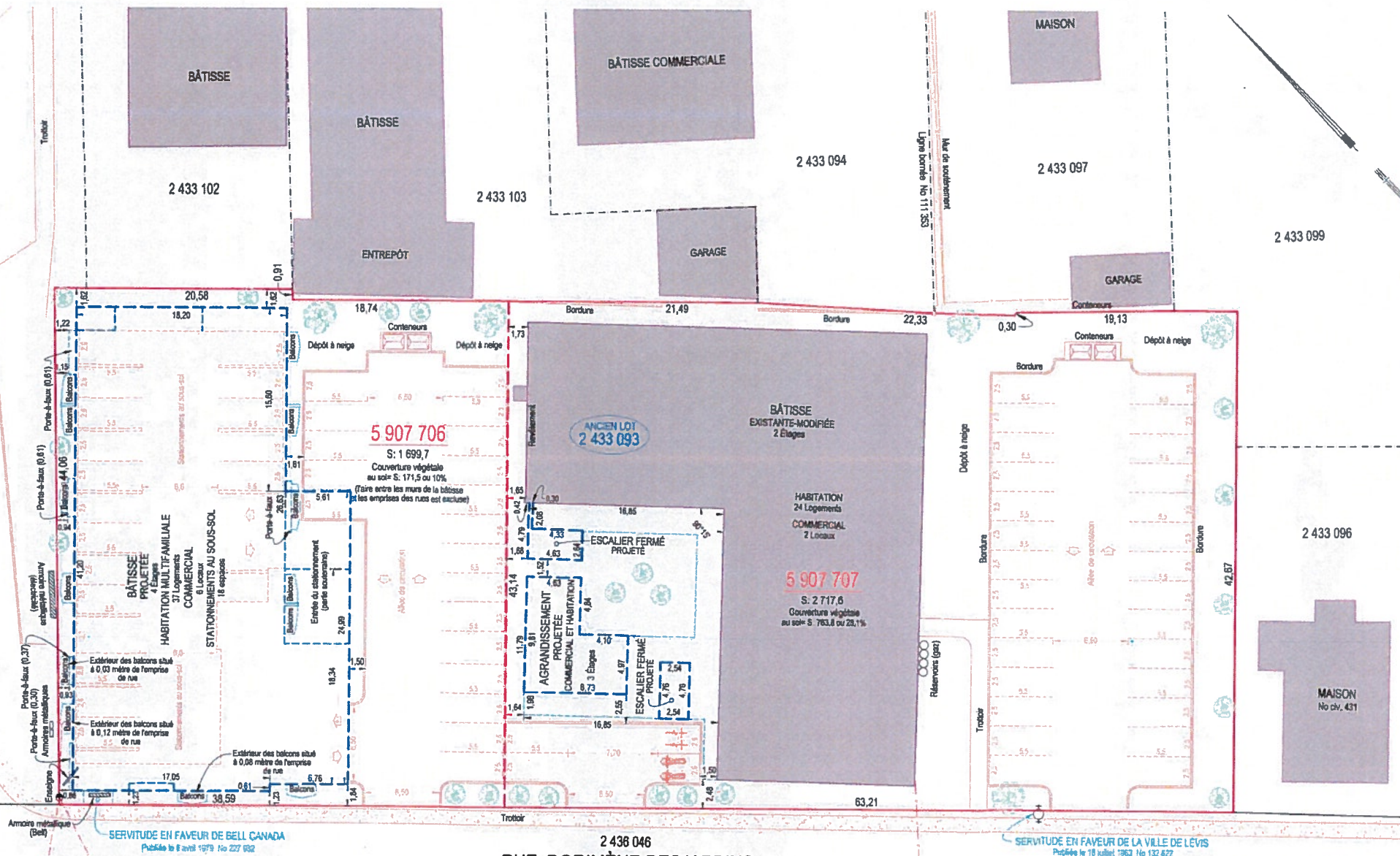
Gaëtan Hallé, président
Le 3 mars 2017

Document joint au commentaire #7

RUE SAINT-LOUIS

2 436 039

2 433 088



PROJET DE LOTISSEMENT ET D'IMPLANTATION

LOT(S):
2 433 093
LOT(S) PROJETÉ(S):
5 907 706 et 5 907 707
CADASTRE:
DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ:
VILLE DE LÉVIS (Desjardins)
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE:
LÉVIS

Échelle : 1:250 (SI)

NOTES:
-Travail demandé par : Olivier Bron.
-But : Demande de permis de lotissement et de construction.
-Ce plan est un document évolutif et est sujet à l'approbation municipale.
-En date de ce plan les lots ne sont pas en vigueur.
-Avant d'excaver, l'entrepreneur doit procéder à toutes les recherches auprès des organismes concernés afin de localiser précisément les ouvrages existants.
-Aucun ouvrage de construction ne devra être fait sur le terrain avant l'émission du certificat d'implantation ainsi que du permis de construction.
-Il existe dans l'acte de servitude publié sous le numéro 259 631, à l'item CONSIDÉRATION, une permission pour déposer le trop plein de neige sur le terrain (lot 2 433 093). Cette considération devrait faire l'objet d'un avis juridique. À noter que l'escalier de secours pour lequel la servitude a été créée n'existe plus.

Révision	Date	modification
1	2017-05-01	Paul Pons: balustrade et balcons
2	2016-10-12	Arrière, bâtisse, stationnement

LÉGENDE	
○	Poteau
○	Repère en fer
○	Repère l.d.
○	Borne-fontaine
○	Arbre
—	Câble aérien
—	Hautban
—	Clôture
—	Lampadaire

ALAIN CARRIER
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

545, boulevard
Alphonse-Desjardins,
Lévis, Québec
G3V 5T1
T 418-837-8115
F 418-837-8220
info@alaincarrier.ca

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le :
Par :
ALAIN CARRIER a.g.

Lévis, le 24 mai 2016
Préparé par :

Alain Carrier
ALAIN CARRIER
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

C : 645 p.33
Réf : 14980
Minute : 10 734
Dossier : 282

Document joint au commentaire #10

**Document déposé dans le cadre
de la consultation citoyenne
pour la réalisation du PPU du Vieux-Lévis**

Par Manon Roy et Éric Dumont
Résidents

Le 7 février 2017

Nous ne sommes ni avocats, ni urbanistes, ni élus municipaux. Nous sommes de simples Lévisiens qui avons choisi le Vieux-Lévis pour y vivre et y élever nos trois enfants. La vie de quartier qu'on y mène, la proximité d'institutions significantes pour nous et le choix d'une école primaire à dimension humaine sont des éléments primordiaux qui nous font apprécier notre choix un peu plus chaque jour.

Nous avons assisté aux réunions du processus de consultation citoyenne du PPU et avons pu y mesurer l'ampleur du travail que cela représente. Par ailleurs, nous y avons senti un réel désir de bâtir un projet en harmonie avec ceux qui seront concernés de près par les décisions qui y seront prises. Ce processus est une occasion en or de développer l'avenir tout en rectifiant les aberrations ou les irritants existants.

Nous profiterons donc de cette tribune pour faire valoir notre opinion et faire nos recommandations au comité en ce qui concerne les décisions liées aux réalités que nous vivons.

1. Nous croyons primordial de considérer l'architecture des maisons lorsque le zonage est attribué à un bâtiment, surtout s'il est considéré patrimonial.

Nous habitons le 114, Côte du Passage. Notre maison a été construite il y a plus d'un siècle. Elle fut habitée par divers résidents avant d'être utilisée de façon exclusivement commerciale comme bureau pour une entreprise d'arpentage. À ce moment, en quelques mois, la maison a perdu le droit acquis de zonage résidentiel unifamilial qu'elle avait depuis des dizaines d'années. Cette procédure de modification d'usage n'est par contre pas valide à l'inverse, pour retrouver le droit d'y habiter sans que l'on doive y exercer une activité commerciale...



Force est de constater que son architecture n'a rien à voir avec un quelconque usage commercial. Nous comprenons la volonté de développement de la Ville de Lévis. Le règlement qui suggère un rez-de-chaussée à l'usage commercial sied bien aux édifices à plusieurs logements. Il est cependant inapplicable dans le cas de maisons telles que la nôtre, et ce, peu importe où elles sont situées.

Même le zonage de gîte qui fut ajouté à la liste est impossible d'un point de vue pratique puisque dans notre petite résidence aux pièces cloisonnées et exigües, une seule chambre peut contenir un lit double... Quant aux pièces du rez-de-chaussée près de la rue, considérant notre proximité avec le trottoir, peu de gens paieraient pour y dormir avec ce bruit... Nous nous retrouvons pourtant dans l'obligation de transformer cette maison soit en commerce, soit en gîte. En fait, nous nous retrouvons donc avec un zonage qui va à l'encontre de l'architecture de cette maison patrimoniale.

2. Ajouter le zonage résidentiel unifamilial aux propriétés du lot M2185.

Au point 4.2.1.1 du document du PPU (p. 64), l'une des actions et recommandations mentionnées est de :

« Modifier les limites de certaines zones mixtes afin de cibler particulièrement le secteur commercial du plateau; »

Bien que la volonté de la Ville de Lévis soit de bonifier l'offre commerciale, la zone située en haut de la Côte du Passage devrait bénéficier également du zonage résidentiel unifamilial. Les maisons du « côté est » de la rue sont présentement résidentielles uniquement. Parmi celles du « côté ouest », deux sont des gîtes à vendre depuis assez longtemps. Les acheteurs ne s'y bousculent pas. Si la Ville nous oblige à ouvrir un établissement commercial dans notre maison, nous devons nous aussi la mettre en vente. Comme les acheteurs potentiels devront trouver un usage conjuguant le zonage avec l'architecture de la maison, il est fort à parier qu'elle ne se vendra pas plus rapidement que celle de nos voisins...

Bien qu'il s'agisse de la Côte du Passage, cette portion de la rue est plus étroite, plus abrupte et sans stationnement. Ces éléments ne vont pas de pair avec le zonage en vigueur actuellement.

Voilà pourquoi nous pensons que le zonage de cette portion de la côte est problématique et devrait être modifié par l'ajout du zonage résidentiel unifamilial. La mise en place du PPU est un excellent moment pour remédier à la situation et corriger ses irritants.

La ville espère augmenter le nombre de ménages résidents dans le Vieux-Lévis et rajeunir sa population. Elle souhaite aussi avoir des propriétaires qui ont à cœur d'entretenir ses bâtiments patrimoniaux. C'est ce que nous souhaitons faire. Notre petite maison, bien mal rénoverée antérieurement, gagnerait à retrouver ses attributs traditionnels. Nous nous y appliquerons dès que nous aurons l'assurance que nous pourrons y vivre sans inquiétude. Laissons les jeunes familles habiter les maisons à l'architecture unifamiliale et demandons plutôt aux commerces d'occuper le rez-de-chaussée des édifices conçus pour cet usage.

Nous souhaitons de tout cœur continuer d'habiter notre maison du Vieux-Lévis. Pour que cela soit possible, il nous faudra votre compréhension, votre ouverture, votre support. Votre décision aura un impact majeur sur notre vie. Nous espérons que vous saurez voir au-delà les objectifs municipaux globaux pour considérer de façon particulière certaines réalités spécifiques.

Vous remerciant à l'avance,



Manon Roy

et



Éric Dumont

Appuyés par :

 FRANCE GINGRAS 116 CÔTE DU PASSAGE

 YVON LAMONTAGNE 116 CÔTE DU PASSAGE

Document joint au commentaire #12

COMMENTAIRES SUR LE PPU

Nous avons assisté avec intérêt à la Consultation publique du 28 février dernier concernant le PPU du Vieux-Lévis et nous nous réjouissons de l'ensemble des projets novateurs et intéressants concernant l'avenir de Lévis.

Nous souhaitons toutefois émettre certains commentaires que nous vous présentons en deux volets.

Volet 1 : Démolition et reconstruction des bâtiments

ATTENDU une vision d'avenir d'un Vieux-Lévis qui préserve et met en valeur ses sites naturels exceptionnels;

ATTENDU que l'un des objectifs du PPU vise à améliorer l'efficacité du processus de traitement des demandes en lien avec le plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) volet patrimonial;

ATTENDU l'objectif de préserver les vues accessibles depuis le promontoire;

ATTENDU que le respect de ces objectifs n'est nullement incompatible avec une éventuelle démolition d'un bâtiment, laquelle semble vouée automatiquement à une fin de non-recevoir;

Nous considérons que le PPU et la PIIA devraient démontrer une ouverture pour faciliter les demandes de démolition dans le cas de bâtiments à faible, voire très faible valeur patrimoniale, dont l'apparence ne reflète aucunement un caractère historique et patrimonial, dans la mesure où une nouvelle construction répondant aux critères d'intégration exigés par le Règlement amènerait une nette amélioration et une valeur supérieure au secteur.

EN CONSÉQUENCE

Nous considérons que des balises claires devraient être établies pour amener une distinction dans le traitement des demandes, entre un bâtiment à haute valeur patrimoniale et un bâtiment à faible valeur patrimoniale.

Nous considérons que des balises claires devraient préciser la possibilité de démolir un bâtiment.

Nous considérons que des balises claires devraient être inscrites dans le PPU et la PIIA concernant les critères requis en vue d'une éventuelle démolition.

Nous considérons que des balises claires devraient être inscrites dans le PPU et la PIIA concernant les critères requis pour une intégration harmonieuse de la construction de remplacement.

Document joint au commentaire #13

Mémoire à l'intention de la Ville de Lévis

Le présent mémoire est présenté au comité d'urbanisme de la Ville de Lévis, dans le but d'évaluer la possibilité d'affermir la vocation résidentielle du secteur de la côte du Passage désigné M2185 en levant l'interdiction d'usage résidentiel au rez-de-chaussée.

Comme il est indiqué a la page 64 du PPU Vieux-Lévis, le nouveau plan d'urbanisme souhaite maintenir cette interdiction sur certains tronçons a caractère commercial (zones M2141, M2171, M2174, M2177 et M2188). Ce qui est bien souhaitable, car ces secteurs ont une vocation commerciale historique, et aussi pour favoriser l'implantation de nouveaux commerces de proximité pour desservir la population du Vieux-Lévis.

On peut sans se tromper remarquer que les secteurs 2170 et 2185 de la Côte du Passage, en descendant et en montant, n'ont pas vraiment eu une historique commerciale importante, de même qu'aujourd'hui, ce sont des zones peu attrayantes pour de nouveaux commerces, considérant de multiples raisons : le manque d'espace de stationnement, la déficience du déneigement l'hiver, la vitesse parfois effarante de la circulation de transit. Le dénivelé de la côte par lui-même est un frein certain a la réussite d'un commerce éventuel.

De plus la trame des bâtiments rappelle une très forte vocation

résidentielle, pour la zone M2185 par exemple, les deux seules propriétés dont le rez-de-chaussée a un certain caractère commercial sont situées tout près de l'intersection de la rue St-Louis. Toutes les autres propriétés sont de type résidentiel, la plupart d'entre elles avec un très fort caractère patrimonial.

Lors de l'acquisition de notre propriété, au 116 Côte du Passage, les informations qui nous avaient été fournies, autant par le bureau d'enregistrement que par l'agent d'immeuble, désignaient celle-ci comme une résidence. Ce n'est que plus tard que nous avons ouvert le gîte, activité qui n'apporte en réalité qu'un revenu d'appoint et non un revenu principal pour les propriétaires.

Depuis quelque temps, les deux gîtes situés aux 116 et 122 Côte du Passage sont dans un processus de vente de leurs propriétés, et considérant l'état du marché immobilier pour ce type de commerce et l'obligation présente d'usage commercial de façon générale au rez-de-chaussée, ils ne sont tout simplement pas prêts de trouver preneurs.

De façon plus précise, de telles propriétés, de par leur caractère patrimonial, leur volumétrie intéressante et la grandeur des terrains, représentent certainement un fort potentiel d'attractivité pour de nouvelles familles avec un certain niveau financier, ce qui serait très intéressant justement pour les commerces avoisinants.

Pour toutes ces raisons, nous demandons que soit enlevée l'interdiction d'usage résidentiel pour ces secteurs mentionnés plus haut, tout en conservant un optionnel usage commercial pour le futur. Ce dont nous

avons besoin pour le secteur, ce sont de nouveaux résidents, de nouvelles familles avec des enfants. Si la vigueur du quartier s'en trouve améliorée, alors là seulement peut-être que de nouveaux commerces pourront y trouver une activité rentable. Nous ne pouvons que souhaiter que la vocation hôtelière et commerciale du Vieux-Lévis se développe à l'avenir. Merci de votre attention!

Document joint au commentaire #15

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION DU PROJET DE PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU VIEUX-LÉVIS

Le conseil de la Ville de Lévis s'apprête à adopter avec ou sans changement un projet de PPU pour le secteur du Vieux-Lévis. Conformément à ses engagements et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.), la Ville a tenu 28 février dernier une séance publique de consultation où les citoyen(ne)s ont pu prendre connaissance des intentions de la Ville et du contenu du PPU proposé. Les citoyens sont invités à déposer des mémoires jusqu'au 10 mars prochain afin de faire connaître leurs commentaires, suggestions et recommandations quant au contenu proposé de ce projet de PPU.

Nous invitons les élus de la Ville à prendre connaissances des commentaires formulés au présent mémoire ainsi que les suggestions qui y sont proposées, afin de faire du PPU une occasion réussie non seulement de favoriser la préservation du secteur sensible du Vieux Lévis mais, également, sa mise en valeur réfléchie et prudente.

Dans le cadre de la présente communication, nous nous limiterons qu'à certains éléments de contenu proposées par le PPU s'adressant aux secteurs résidentiels du plateau du Vieux-Lévis. Chaque commentaire formulé sera accompagné d'une brève mise en contexte. Suivra par la suite de propositions d'ajustement et de bonification au contenu du PPU proposé.

Nous attirons l'attention sur le fait que les modifications proposées à la réglementation de zonage n'auront pas à subir le test de l'approbation référendaire par les citoyens par effet de concordance entre le futur PPU adopté et ces ajustements réglementaires. Comme les citoyens perdront leur droit démocratique de contester ces projets de modifications, les membres du conseil doivent être prudents et s'assurer que les intérêts de ceux qui veulent développer à outrance le Vieux-Lévis doivent être en équilibre avec ceux et celles qui ont choisis d'y habiter à cause de la quiétude et la qualité du milieu.

DENSIFICATION DOUCE / AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS... / CONSOLIDATION DU TERRITOIRE... : DES CONCEPTS À RISQUE POUR UN SECTEUR ANCIEN ET PATRIMONIAL

Le concept de densification douce (DD) est une expression à la mode qui se retrouve souvent mal utilisé dans maints exercices de planification urbaine. Personne à ce jour n'a pris le temps d'expliquer pourquoi une stratégie de densification pour le Vieux Lévis constituerait une solution viable en vue de sa protection et à sa mise en valeur! Abondamment utilisé par la Ville de Québec suite à l'adoption de son PDAD en 2005 et de sa nouvelle réglementation de zonage en 2009, cette stratégie a causé beaucoup de maux de têtes et de difficultés aux élus municipaux face à l'opposition des citoyens à l'égard de projets de construction trop dense et mal adapté à la trame urbaine existante. La Ville de Québec et ses arrondissements ont dû adopter en toute vitesse des règlements de PIA d'insertion afin d'empêcher des projets fous de construction violant l'intégrité de secteurs résidentiels anciens. Précisons que le concept de DD s'applique généralement en vue d'appuyer une stratégie de renforcement du transport en commun dans des axes importants de

circulation. Le concept DD ne s'applique guère et pas du tout à l'égard d'un milieu patrimonial et ancien. Pour le Vieux Lévis, le concept de DD trouve difficilement son application pour les secteurs résidentiels de basse densité du plateau. D'ailleurs, j'attire l'attention sur le fait que le plan d'affectation proposé laisse entendre que les secteurs résidentiels du plateau sont des milieux de densité moyenne. Ceci est totalement faux et ne correspond pas à la réalité des lieux. Le plateau du Vieux-Lévis est très majoritairement des secteurs résidentiels de faible densité oscillant entre 8 et 30 logements à l'hectare. On semble vouloir ici nous préparer à un exercice de densification?

Cette affirmation du projet de plan d'affectation est dangereuse si c'est l'orientation retenue au terme du présent l'exercice de consultation. Les secteurs résidentiels du plateau sont massivement de densité faible composés d'habitations unifamiliales et bi familiales. On trouve quelques bâtiments tri familiaux et, ici et là, de 4 logements. Ces derniers sont l'exception qui confirme la règle. Il subsiste néanmoins quelques immeubles de fortes densités implantés maladroitement au cours des années 70 et 80. Ceux-ci sont localisés surtout dans ou à proximité de secteurs multifonctionnels (rue Saint-Louis, Bégin et Côte-du-passage). Notons plus récemment, l'immeuble Jazz qui est l'exemple éloquent d'un mauvais choix d'insertion dans un milieu ancien et sensible.

Le projet de PPU doit être corrigé cet aspect. Les secteurs résidentiels du plateau doivent être identifiés et reconnus comme des secteurs de basse densité susceptible d'accueillir préférentiellement des habitations de 1, 2 et 3 logements et, exceptionnellement, des habitations de 4 logements. Précisons qu'une telle réserve à la densification résidentielle n'est nullement un frein à l'objectif recherchant la mixité sociale. D'ailleurs, c'est souvent l'inverse que l'on observe à travers les milieux résidentiels anciens par opposition aux nouveaux secteurs résidentiels de la Ville. Les secteurs résidentiels anciens accueillent déjà une diversité de résidents et d'usages (types de ménage, âges, origines, revenus, affectations du sol...).

D'une façon plus détaillée, nous avons remarqué des modifications proposées à la réglementation de zonage qui sont hautement à risque pour la protection et la mise en valeur éclairée des secteurs résidentiels du plateau du Vieux-Lévis. Le projet de PPU affirme d'abord que la densité résidentielle du secteur du plateau correspond à des densités variant de 25 à 50 logements à l'hectare. Ceci ne correspond pas à la réalité du territoire actuel à moins qu'il ne s'agisse de la volonté de la Ville de voir hausser la densité d'occupation effective à de tels niveaux! Mis à part quelques immeubles isolés de fortes densités situés à travers les zones mixtes, les secteurs résidentiels du plateau sont généralement de basse densité d'occupation. Les habitations unifamiliales et bi familiales sont dominantes.

En ce qui a trait aux normes d'implantation, nous recommandons de s'inspirer étroitement des règles d'implantation prévalant sur le territoire des secteurs résidentiels du plateau. Ceci, afin de protéger et d'intégrer les nouvelles implantations, tout en veillant au respect de la trame urbaine existante, des gabarits et implantations des bâtiments en place. Nous sommes surpris de voir au projet de PPU des marges de recul avant, latérales, latérales combinées et arrière très faibles qui n'ont peu ou pas à voir avec les implantations existantes dans les secteurs résidentiels du plateau. Des marges nulles ou inférieures à plus ou moins 2m se démarqueront par rapport à la situation actuelle et vont provoquer des implantations qui ne cadrent pas avec le milieu construit.

L'AUTORISATION DE GROUPES D'USAGES HÉBERGEMENT DANS TOUTES LES ZONES RÉSIDENTIELS DU PLATEAU

Lors de la consultation du 28 février dernier, nous avons appris que la nouvelle réglementation autorisera dans toutes les zones résidentielles du plateau des commerces d'hébergement pour touristes. Selon nos informations, les quelques commerces d'hébergement localisés sur le plateau rencontrent certaines difficultés de rentabilité. Outre le fait qu'il s'agit ici d'un curieux signal pour protéger la quiétude des secteurs résidentiels actuels de faible densité, on risque de se retrouver avec des projets de nouvelles chambres et de logements qui concurrenceront les commerces d'hébergement existant du secteur ! Est-ce un bon choix? À la suite de l'adoption du PPU, les groupes C-702 (gîtes touristiques) et C-703 (résidences de tourisme) se verront autorisés dans tous les secteurs résidentiels du plateau. Nous nous objectons à ces modifications proposées et nous mettons en garde les membres du conseil des impacts prévisibles d'une telle orientation :

- Risque d'implantation généralisée à travers des milieux résidentiels d'activités d'hébergement dans des milieux et des rues non planifiés pour recevoir de tels commerces;
- Risque d'occupation accrue de la voie publique pour le stationnement de la clientèle de ces commerces;
- Des règles d'implantation trop réduites (marges avant, arrière, latérales et combinée (?)) qui induisent une augmentation des superficies constructibles au détriment des espaces libres au sol de ces secteurs résidentiels;
- Par voie de conséquence, il n'y aura plus d'espaces libres pour mettre en place des arbres et végétaux dignes de ce nom ;
- Un nombre maximum d'étages autorisés pour des nouvelles constructions qui se démarquent de celui que l'on retrouve dans ces milieux résidentiels du plateau;
- Un nombre maximum de chambres autorisées pour le groupe de commerce C-702 beaucoup trop élevé dans les secteurs résidentiels du plateau;
- L'absence de nombre maximale de logements pour certaines zones résidentiels du plateau suite à l'autorisation quasi généralisée du groupe de commerce C-703.

Nous recommandons de mieux cibler et de limiter l'autorisation des groupes C-702 et C-703 à quelques zones résidentielles du plateau présentant les configurations adaptées à de telles implantations (soit, par exemple, à proximité des zones mixtes).

PLAN DE VERDISSEMENT ET DE PLANTATION D'ARBRES

Le PPU du Vieux Lévis est pratiquement muet sur la nécessité d'introduire à son contenu une stratégie visant la protection et l'implantation d'arbres et végétaux. Pour certaines zones, on propose même de retirer les normes visant à assurer la présence minimale d'arbres et de végétaux. À cela, s'ajoute également l'autorisation projetée de marges latérales et avant très faibles! Ces intentions risquent d'être dommageables pour le Vieux-Lévis! Si ce quartier est reconnu par sa beauté et sa quiétude, c'est notamment à cause de la présence d'arbres matures et de végétaux sur les terrains privés et publics! Le PPU ne formule aucune intention, ni action visant à protéger et à accroître la présence des arbres et végétaux. Nous attirons votre attention sur le fait qu'aucune intervention n'est formulée quant à la protection des arbres de la falaise. C'est un oubli qui s'explique mal ! En fait, c'est une grave erreur. Le PPU doit introduire un énoncé en faveur de la protection et la plantation d'arbres et végétaux sur le territoire du Vieux-Lévis. Ces actions doivent s'appuyer et être favoriser tant par des initiatives privés et que publics. Les arbres présents sur le territoire du Vieux-Lévis sont un trait distinctif du quartier. On a vu disparaître (et on voit encore malheureusement...) plusieurs arbres majestueux au cours des dernières années. Le PPU du Vieux-Lévis est le moment choisi pour envoyer un message clair à la population en faveur d'une présence significative d'arbres dans le Vieux-Lévis.

LES RÈGLES DE STATIONNEMENT HORS ET SUR RUE

On a appris également le 28 février dernier, l'allègement proposé des règles de stationnement hors rue sur certaines voies de circulation du plateau. Une telle orientation est à risque pour le Vieux-Lévis. Cette intention vient répondre aux besoins affirmés par certains intervenants d'accroître la superficie habitable ou utilisable des terrains libérés ou déjà libres et ce, sans égard au stationnement automobile sur rue qui risque, par voie de conséquence, de s'étendre à travers les milieux habités adjacents. Les protagonistes de cette orientation oublient les conséquences de la réduction des exigences sur le stationnement hors rue. On a assisté au cours des 15 dernières années dans le Vieux Lévis (et ailleurs) à une augmentation significative du nombre de véhicules stationnés sur rues. Par le projet de PPU, on donne un signal que les rues seront encore plus utilisées pour y garer des véhicules suite à la réduction des normes minimales de stationnement hors rue applicables aux nouveaux projets de construction! La Ville risque de se retrouver face à des demandes accrues de stationnements sur rue, des demandes d'aménagement de nouveaux parcs de stationnement et, inévitablement, à gérer un système d'attribution de vignettes de stationnement. Tout ça aura un coût sur les finances municipales et les citoyens. Les rues des secteurs résidentiels seront encore plus utilisées par des automobilistes en transit.

LES STRATÉGIES VISANT LE RAJEUNISSEMENT DES SECTEURS RÉSIDENTIELS...

On affirme dans le projet de PPU qu'il est nécessaire d'accroître le nombre de logements, la densité d'occupation et le nombre de résidents dans le quartier du Vieux-Lévis et ce, afin de diversifier l'offre résidentielle et de répondre aux différentes clientèles. Ce discours sonne creux

et fait abstraction de l'évolution observée dans ce secteur de la Ville. La population du secteur du plateau du Vieux-Lévis s'est radicalement transformée depuis 30 ans. Le quartier s'est rajeuni et accueille un plus grands nombre de ménages avec enfants. La qualité du parc immobilier s'est accrue considérablement à la suite de la venue de nouveaux ménages qui ont choisi le Vieux-Lévis comme milieu de vie. Les secteurs résidentiels du Vieux-Lévis sont recherchés et, pour cette raison, le quartier est voué à un bel avenir. Il faut donc être prudent et reconnaître que le Vieux-Lévis est un quartier distinct et fragile. C'est son accessibilité, la qualité du milieu et de la vie communautaire qui ont su attirer ces nouveaux ménages. Le conseil de la Ville de Lévis doit être très prudent à l'égard d'une stratégie de consolidation (dite de densification douce...) qui tire maladroitement son origine de plans développés pour le plateau Québec-Sainte-Foy.

Les secteurs résidentiels du Vieux-Lévis ne sont pas et ne pourront jamais être comparables à ceux du Vieux-Québec. Le Vieux-Lévis ne doit pas miser sur la commercialisation de ses milieux résidentiels par, notamment, l'autorisation de commerces d'hébergements à la grandeur des secteurs résidentiels du plateau. Par des actions prudentes et le respect des milieux en place, le Vieux-Lévis conservera son charme et son caractère distincts. Les secteurs résidentiels du Vieux-Lévis méritent une véritable stratégie de protection et de mise en valeur respectueuse de ses particularités.

LE TERRAIN DE L'ANGLICANE : QUELLES SONT LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA VILE DE LÉVIS?

Le PPU projeté affirme : « *Le parc du Capitaine-Bernier, adjacent à L'Anglicane, est le théâtre naturel d'activités culturelles en plein air. Il sert aussi d'aire de repos et de lieu de rencontre dans une ambiance champêtre. Son réaménagement doit prendre en compte les besoins de Diffusion culturelle de Lévis, organisme qui assure l'animation et la gestion de L'Anglicane et de la Galerie Louise-Carrier....* par, notamment : « *Le réaménagement du parc du Capitaine-Bernier, en phase avec les besoins de Diffusion culturelle de Lévis* ».

D'entrée de jeu, le parc du Capitaine Bernier est un espace de repos et doit le rester. Il est curieux de constater qu'à intervalles réguliers depuis plus de trente ans, on se doit de rappeler haut et fort que ce site est l'un des seuls espaces verts du plateau Vieux Lévis. Le parc J. Goderic-Blanchet, le parc de la terrasse, le site de L'Anglicane sont chargés d'histoires. Les citoyens de la Ville apprécient ces espaces verts comme des lieux de repos et de détente. Le projet de PPU affirme que des réaménagements sont dans l'air pour le parc du Capitaine Bernier. Nous mettons en garde le conseil municipal de vouloir transformer ce parc comme un site d'accueil demeurant « *... en phase avec les besoins de Diffusion culturelle de Lévis* ». Nous ne savons pas ce que signifie cette affirmation du PPU? Cela veut rien dire et tout dire à la fois! Une scène extérieure permanente, un parc de stationnement, des enseignes, de nouvelles constructions ... Par respect des utilisateurs de cet espace de détente et de la quiétude du quartier, nous demandons au conseil de contrôler les appétits de *Diffusion culturelle de Lévis*. Un équilibre est actuellement atteint avec la population du quartier et l'Anglicane. Il ne faudrait pas que des actions malencontreuses se déploient à cet endroit. C'est pourquoi, nous demandons au conseil de ne pas utiliser l'adoption du projet de PPU du Vieux-Lévis pour modifier la réglementation

d'urbanisme ou pour altérer le parc du Capitaine Bernier et ce, sans qu'il y ait un débat public sur ce point.

Nous remercions les membres du conseil municipal de l'occasion qui nous a été offerte de discuter du contenu du PPU du Vieux-Lévis. Nous osons croire que celui-ci sera attentif aux recommandations formulées dans le présent mémoire. Nous sommes à la disposition du conseil et du comité de pilotage pour répondre à leurs interrogations.

Édouard La France

Lévis, le 9 mars 2017

Document joint au commentaire #16

PPU – VIEUX LÉVIS

A la toute fin de la réunion publique de présentation du PPU tenue le 28 février dernier, on a fait part à la hâte, lorsque la majorité des participants était en mouvement de départ pour quitter la salle, d'une demande déposée sans la présence du principal concerné par celle-ci, en rapport avec le gabarit d'un potentiel hôtel sur la rue St Laurent, secteur de la Traverse de Lévis.

Le rapport professionnel qui nous a été présenté lorsque ce point a été abordé mentionnait 7 étages / 22 mètres (incluant les éléments mécaniques / ventilation etc. que nous pourrions retrouver sur la couverture), soit une élévation atteignant 62.8% par rapport au 35 mètres figurant aux plans, p.90 & 91. Ladite proposition présentée à la hâte fait mention d'une hauteur de 8 étages / 25 mètres, ce qui représente une élévation de 71.4%; on comprendra qu'à ce %, on cache les $\frac{3}{4}$ de la falaise ou même 100% selon l'emplacement où l'on se trouve.

En se basant sur les plans figurant aux pages 90 & 91, nous constatons qu'avec cette nouvelle demande, nous n'avons que très peu de respect pour la mise en valeur de la falaise mais que l'on encourage davantage la disparition visuelle de cette dernière au profit d'un bâtiment dont le gabarit est disproportionné par rapport à son environnement (patrimoine bâti). Nous constatons également que les photos supportant la hauteur proposée de 22 m. ont été prises de la rue Fraser et non près du cap et par le fait même ces photos supportent bien la proposition sans donner une vision réelle de la percée visuelle dont il est question. De plus, nous remarquons un bosquet au bas du talus au moment de la prise des photos; celui-ci est maintenant disparu grâce à la percée visuelle effectuée par la ville à l'été 2017.

Présentement, un visiteur qui se rend au belvédère au bout de la rue Guenette et qui descend sur le bord de la falaise à même le terrain aménagé à cet effet, peut admirer les fontaines d'eau aménagées au coût de plusieurs millions et fréquentées par plus de 2500 personnes par jour nous a-t-on mentionné. Devons-nous réduire cette percée visuelle collective pour favoriser la construction d'un bâtiment hors normes (25 mètres / 8 étages) venant contredire les propositions dudit rapport avancé par l'équipe professionnelle, et ce, sans aucun document supportant une telle demande? De plus, la vue du Quai Paquet à partir de la fontaine (p.91) est d'autant réduite avec un bâtiment de 8 étages / 25 mètres et n'est plus respectueuse du milieu d'accueil.

En terminant, j'aimerais vous confirmer ma position à l'effet de respecter la proposition figurant au PPU avec un bâtiment de 22 mètres / 7 étages (incluant tous les éléments mécaniques / ventilation), par respect pour la collectivité et conformément aux propositions des experts figurant dans ledit rapport.

Merci.

Serge Boisseau
6117 rue Fraser
Lévis.

Document joint au commentaire #17

Diffusion culturelle de Lévis

MÉMOIRE

Programme particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis

Présenté à la Ville de Lévis
9 mars 2017

Diffusion culturelle de Lévis
33, rue Wolfe, C.P. 60033
Lévis, Québec G6V 8W9
Tel : 418 838-6001

www.langlicane.com / www.galerielouise-carrier.com

Répondante : Diane Blanchette, directrice générale

Mémoire PPU - Vieux-Lévis
Présenté par Diffusion culturelle de Lévis
à la Ville de Lévis
9 mars 2017

Le présent mémoire vise à contribuer à la prometteuse vision exposée dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Lévis présenté lors de la consultation publique du 28 février dernier, en en bonifiant les actions projetées.

Après avoir pris connaissance du document décrivant le PPU du Vieux-Lévis, il nous apparaît que le grand négligé du programme proposé soit l'axe situé entre celui du plateau supérieur (avenue Bégin, rue St-Louis) et ceux du secteur de la Traverse et des belvédères, plus précisément là où se trouvent la salle de spectacle L'Anglicane, le centre d'exposition la Galerie Louise-Carrier et le parc du Capitaine-Bernier.

Cette constatation nous fait craindre 1) que ce riche complexe culturel et naturel devienne un site oublié à côté duquel les visiteurs passent sans s'arrêter pour redescendre à la course du plateau vers le traversier à la fin de leur tour du Vieux-Lévis; et 2) que le parc du Capitaine-Bernier ne soit pas exploité ou reconnu à sa juste valeur. Ces hypothèses nous semblent encore plus probables si le lien mécanique, qui verrait le jour afin de faciliter la circulation piétonne entre la basse et la haute-ville, devait être aménagé au pied de la Terrasse du Chevalier-De Lévis comme il l'a maintes fois été suggéré au cours de la consultation du 28 février dernier.

Reliés aux espaces publics et lieux de rencontre (4.2.2) ainsi qu'aux espaces culturels et à l'animation de quartier (4.2.3), le PPU a, parmi ses objectifs spécifiques, de :

D : Aménager des espaces propices à la rencontre et au rassemblement;
et

G : Offrir des espaces pour l'animation et la diffusion culturelle et artistique.

Or, le parc du Capitaine-Bernier, par sa nature même et à cause des établissements culturels phares qui lui sont adjacents, est en soi un espace public de rencontre et de rassemblement idéal pour l'animation et la diffusion artistique. Point n'est besoin de le créer ni de le construire, il n'a qu'à être reconnu, utilisé et mis en valeur. Nous pensons conséquemment que le parc du Capitaine-Bernier devrait être plus activement considéré dans les actions proposées. Pour ce faire, nous recommandons :

1. Que soient ajoutées aux objectifs 4.2.3 les actions suivantes :
 - Par une signalisation appropriée, faire culminer au parc du Capitaine-Bernier le futur parc grim pant projeté sur le tracé de l'ancienne côte des Bûches – Échéance à court terme (1 à 5 ans) et en continu;
 - Utiliser le parc du Capitaine-Bernier à des fins d'animation et de diffusion culturelles et artistiques, notamment pour des spectacles – Échéance à court terme (1 à 5 ans) et en continu;
2. Que soit modifié le libellé de l'action 4.2.2.3b de la façon suivante :
 - Réaménager le parc du Capitaine-Bernier en parc artistique et thématique en tenant compte des besoins des partenaires culturels de la Ville – Échéance à moyen terme.

Faire culminer le futur parc grimpant de l'ancienne côte des Bûches au parc du Capitaine-Bernier

À cause de la présence de la Galerie Louise-Carrier, le site où se trouve le parc du Capitaine-Bernier accueille déjà trois sculptures monumentales. À court terme, le parc du Capitaine-Bernier devrait être l'aboutissement, le point culminant, du futur parc grimpant prévu au PPU sur le tracé de l'ancienne côte des Bûches. Cette prolongation naturelle aurait comme avantage d'intégrer le parc du Capitaine-Bernier à un parcours piétonnier du Vieux-Lévis. Les visiteurs et les résidents du quartier seraient ainsi plus enclins à se l'approprier, à le fréquenter, à y flâner et à en profiter, ce qui est peu le cas présentement.

Réaménager le parc du Capitaine-Bernier en parc artistique et thématique

À moyen terme, le parc du Capitaine-Bernier pourrait aussi être aménagé dans une conception plus globale de parc artistique et thématique. Cette conception pourrait, par exemple, relater ou s'inspirer de l'histoire de la forte présence anglaise dans le Vieux-Lévis au tournant du 20^e siècle ainsi que de la contribution de cette communauté au développement de Lévis. Un tel aménagement répondrait en outre à l'orientation du PPU qui vise notamment à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques historiques et paysagères du Vieux-Lévis. La Ville de Lévis pourra compter sur Diffusion culturelle de Lévis pour contribuer à la réalisation d'un tel projet.

Utiliser le parc du Capitaine-Bernier à des fins d'animation et de diffusion culturelles et artistiques

Le parc du Capitaine-Bernier est une agora naturelle; il peut accueillir plus d'un millier de personnes; des ancrages pour y installer facilement une scène malgré la pente du terrain y sont déjà installés; sa vue sur Québec et le Château Frontenac pour un public qui assisterait à un spectacle est le plus beau des décors. Pourquoi ce site existant ne serait-il donc pas favorisé pour y présenter des spectacles? Pourquoi cette salle de spectacle extérieure naturelle ne pourrait-elle pas aussi être utilisée lors du Festival Jazz ETCETERA de Lévis, par exemple? Si une telle exploitation du parc ne se faisait que sur une base occasionnelle et/ou lors d'événements déjà existants, la quiétude du voisinage n'en serait pas plus perturbée qu'elle ne l'est présentement lors de la tenue de ces événements.

Rêver et agir en partenariat

L'objectif spécifique H relié aux espaces culturels et à l'animation de quartier du PPU est de miser sur le partenariat avec les organismes et institutions du quartier afin de créer une programmation continue d'activités. Diffusion culturelle de Lévis réitère son intérêt et son enthousiasme à travailler en collaboration avec la Ville de Lévis et d'autres organismes comme la Corporation de développement du Vieux-Lévis, par exemple, afin que les propositions de valorisation, d'utilisation et de développement du parc du Capitaine-Bernier décrites au présent mémoire soient mises en œuvre ce qui nous engagera à être partie prenante de la stimulante vision d'avenir du Vieux-Lévis projetée par le PPU.

ANNEXE

Diffusion culturelle de Lévis

Engagement et mandat

À Diffusion culturelle de Lévis, nous croyons qu'une ville dynamique sur les plans culturel et artistique augmente son pouvoir d'attraction et de rétention, ce à quoi nous contribuons jour après jour. En offrant aux Lévisiens et aux visiteurs des occasions de vivre et de partager des moments mémorables avec des artistes, tantôt de renom tantôt à découvrir, dans des lieux exceptionnels, inspirants et réputés, Diffusion culturelle de Lévis stimule son milieu culturellement, socialement et économiquement tout en contribuant à la qualité de vie de ses concitoyens.



Chef de file et référence en diffusion des arts de la scène et des arts visuels à Lévis, Diffusion culturelle de Lévis anime et gère la salle de spectacle L'Anglicane et la Galerie Louise-Carrier depuis 1978 :

- 38 ans de développement culturel;
- 38 ans à pratiquer l'art de la diffusion des arts dans un contexte de vive concurrence culturelle et médiatique;
- 38 ans à acquérir, pas à pas, une réputation d'excellence;
- 38 ans à construire des partenariats indispensables;
- 38 ans à gagner, petit à petit, la confiance d'un public grandissant et fidèle.

Mandaté et soutenu par la Ville de Lévis, l'organisme à but non lucratif est également subventionné par le Conseil des arts et des lettres du Québec (CALQ) ainsi que par le ministère du Patrimoine canadien.

Mission

Diffusion culturelle de Lévis est un diffuseur en arts de la scène et en arts visuels reconnu pour son excellence. L'organisme stimule la vitalité culturelle de sa communauté en offrant aux populations locales et régionales de tous âges des spectacles, des expositions et des activités de sensibilisation professionnels de haute qualité. Ces manifestations culturelles reflètent principalement la diversité créatrice québécoise et lévisienne et sont des occasions d'interactions uniques entre les artistes et leurs publics.

Fait saillants de la dernière année...

- PRIX RIDEAU DIFFUSEUR 2016 pour l'audace et l'excellence de la direction artistique;
- 71 spectacles à billetterie différents pour un total de 89 représentations;
- 11 expositions;
- 55 jours d'activités en location à L'Anglicane dont 2 résidences de création;
- 181 animations de sensibilisation de publics différentes en arts de la scène et en arts visuels;
- 19 850 spectateurs à L'Anglicane et 6 514 visiteurs à la Galerie Louise-Carrier.

La Galerie Louise-Carrier... un centre d'exposition incontournable

- une réputation d'excellence;
- un bâtiment patrimonial remarquable riche de son histoire;
- un accueil chaleureux et personnalisé;
- des expositions de grande qualité en arts visuels, métiers d'art et patrimoine;
- une vocation de soutien aux créateurs de notre milieu;
- un lieu incontournable pour tous les amateurs d'art.

L'Anglicane... une salle de spectacles d'exception

- une salle renommée;
- un bâtiment patrimonial et une rénovation inspirée;
- une acoustique exceptionnelle;
- une intimité recherchée;
- de hauts standards d'accueil et de confort pour le public comme pour les artistes;
- des programmations diversifiées en chanson, musique, théâtre, humour, variétés;
- une scène capitale dans les grandes régions de Lévis et de Québec;
- un rayonnement régional... et même au-delà.

Document joint au commentaire #19

Projet d'hôtellerie hospitalière

Pour le Centre de santé et services sociaux Alphonse-Desjardins
à l'Hôtel-Dieu de Lévis

Document déposé par Dessercom dans le cadre de la consultation publique
sur le Programme Particulier d'urbanisme de la Ville de Lévis (Secteur du Vieux Lévis)

Mars 2017

TABLES DES MATIERES

Tables des matières	1
1) Sommaire	3
2) Les besoins Projet d'hôtellerie hospitalière pour l'Hôtel-Dieu de Lévis	4
a) La localisation	4
b) Le programme	4
3) Le secteur Proximité avec l'Hôtel-Dieu de Lévis et la rue Wolfe	4
4) Conditions actuelles Réglementation municipale applicable	6
a) Le 160 rue Wolfe (lot 2 435 288)	6
b) Le 6550 rue Saint-Georges	7
5) Le projet Dessercom	8

1) Sommaire

Depuis quelques années, le Centre de santé et services sociaux Alphonse-Desjardins (CSSSAD) a élargi sa gamme de services afin d'assurer une meilleure réponse aux besoins de la population. Certains services spécialisés nécessitent une offre spécifique en hébergement à prix abordable pour les usagers et leurs proches.

Plus particulièrement, le CSSSAD anticipe des besoins pour les clientèles bénéficiant des services d'hyperbare, de pédopsychiatrie, de pédiatrie et de néonatalogie. Par ailleurs, avec l'arrivée d'un centre régional intégré de cancérologie (CRIC) pour la région de Chaudière-Appalaches, situé au CSSSAD site Hôtel-Dieu de Lévis (HDL), les besoins en hôtellerie augmentent significativement et un projet d'hôtellerie à proximité du site HDL devient un incontournable pour bien desservir la clientèle¹.

Dessercom, en partenariat avec le CSSSAD veut développer cette offre d'hôtellerie hospitalière. L'objectif est d'offrir un hébergement abordable, confortable et sécuritaire à proximité de l'hôpital afin d'accueillir le patient ainsi qu'un proche accompagnateur pour toute la durée de ses traitements. De plus Dessercom souhaite bonifier le projet en intégrant des services complémentaires et répondant aux besoins des résidents du secteur et de la clientèle du CSSSAD.

Dessercom est une entreprise de services communautaires implantée depuis 1968 à Lévis. Elle est aujourd'hui une référence dans le domaine des soins préhospitaliers et du transport médical.

Très présente et engagée dans sa communauté, Dessercom a comme mission d'offrir des services contribuant au bien-être de l'usager et au développement responsable des soins de santé au Québec.

Le présent mémoire vise à bonifier les actions proposées dans le PPU du Vieux-Lévis en proposant un projet de développement en accord avec les orientations et objectifs d'aménagement du PPU et respectueux du contexte d'intervention adjacent au « campus institutionnel » de l'Hôtel-Dieu de Lévis.

¹ Projet d'hôtellerie - Analyse des besoins préparée par le Centre de santé et de services sociaux Alphonse-Desjardins, *introduction* (p. 3)

2) Les besoins | Projet d'hôtellerie hospitalière pour l'Hôtel-Dieu de Lévis

a) La localisation

Le pavillon d'hôtellerie devra être localisé en périphérie du site de l'Hôtel-Dieu de Lévis.²

Une superficie de terrain d'environ 4000m² est requise pour aménager le bâtiment et ses aménagements extérieurs.

b) Le programme²

Le projet d'hôtellerie hospitalière consiste à offrir au patient tout le confort et la convivialité de la maison entre ses traitements. Le bâtiment prévoit abriter un minimum de 55 places d'hébergement ainsi que des espaces communs dont une cuisine, une salle à manger, une salle de jeux, une bibliothèque, un salon, une salle d'exercice et des espaces extérieurs aménagés. Afin de bonifier l'offre et de permettre intégration dynamique du projet dans le tissu urbain, Dessercom prévoit aussi aménager des espaces complémentaires compatibles avec les usages permis et besoins du secteur. Dessercom est soucieuse de concevoir un projet architectural qui s'intègre respectueusement à l'environnement à la fois résidentiel et institutionnel.

3) Le secteur | Proximité avec l'Hôtel-Dieu de Lévis et la rue Wolfe

L'Hôtel-Dieu de Lévis constitue un noyau institutionnel³ autour duquel gravite des services connexes (cliniques externe), des résidences de différentes échelles (unifamiliale, multi-logement, résidence pour personnes âgées, etc.), des commerces, un parc et une école primaire. La périphérie du campus est donc composée d'une mixité d'usage qui contribue à la qualité du milieu et elle doit être maintenue.

L'intégration d'un projet d'hôtellerie hospitalière, en plus d'être en continuité avec les services de l'hôpital, sera en continuité avec le milieu résidentiel qui l'entoure. Il s'harmonisera à la mixité d'usage du secteur dans lequel il sera implanté. Finalement, il sera en accord avec les objectifs du Programme particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis :

« Privilégier les secteurs traditionnels visés par un PPU pour l'implantation d'habitation favorisant la mixité sociale [...] et encourager l'utilisation et le recyclage de bâtiments existants pour intégrer ce type d'habitation dans une perspective de développement durable. » et

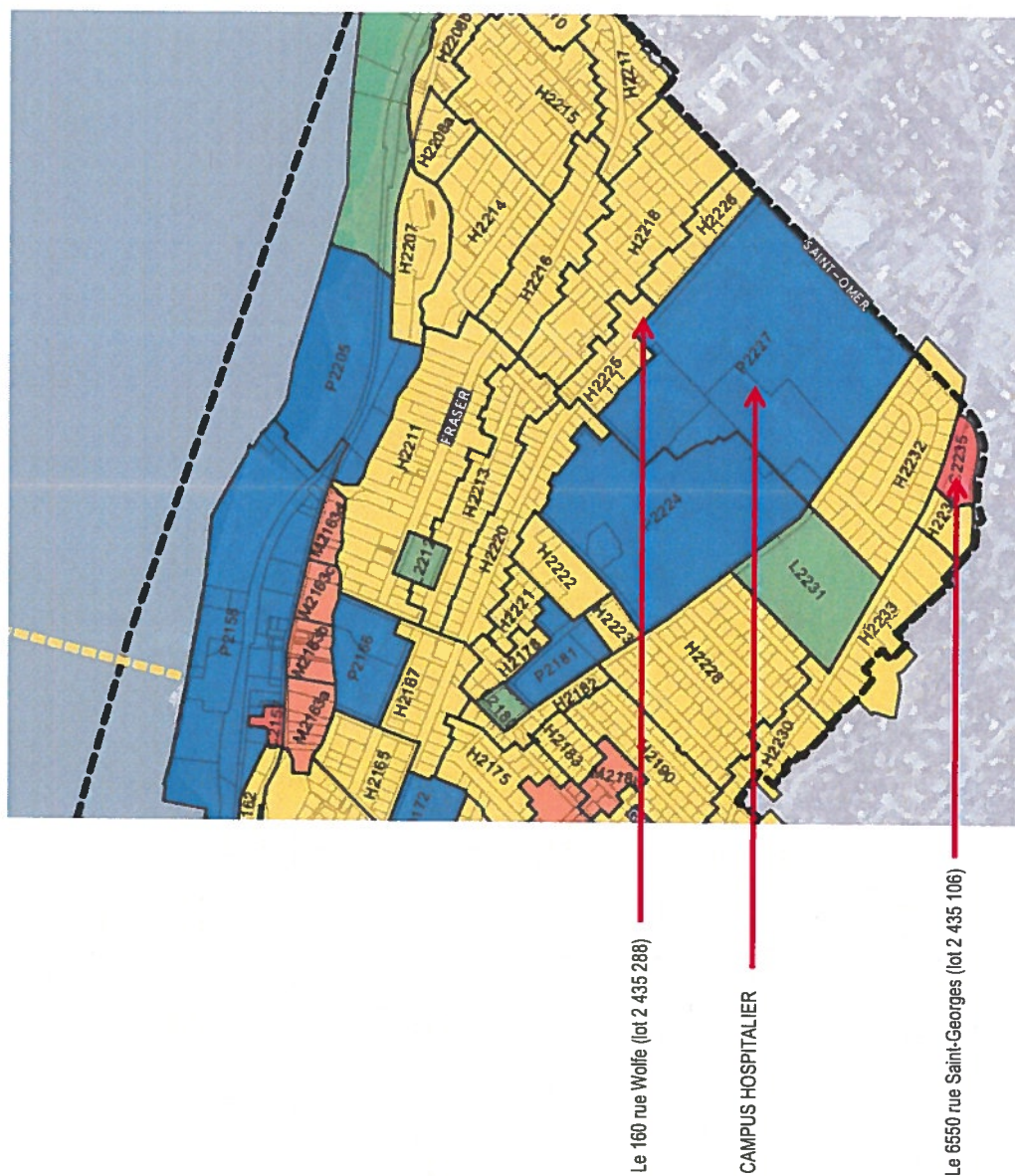
« Consolider la trame urbaine par la valorisation des terrains sous-utilisées et des friches urbaines et par une densification graduelle et cohérente avec le tissu urbain et la morphologie du Vieux-Lévis ».

Dessercom possède deux (2) sites potentiels pour implanter le projet d'hôtellerie hospitalière en périphérie de l'Hôtel-Dieu de Lévis. Le premier terrain se situe au 160 rue Wolfe. Il s'agit d'une friche urbaine (terrain vague) décontaminée par le ministère de l'environnement à la suite de la démolition d'une station service. Le deuxième terrain est situé à l'intersection des rues Saint-Georges et Saint-Omer. Il comprend un bâtiment d'un étage qui abrite des locaux utilisés actuellement par l'Hôtel-Dieu de Lévis.

² Projet d'hôtellerie - Analyse des besoins préparée par le Centre de santé et de services sociaux Alphonse-Desjardins, *description sommaire des besoins* (p. 5)

³ L'annexe au règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme du programme particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis fait référence à la notion de campus pour décrire l'Hôtel-Dieu de Lévis : « qui englobent des grands équipements publics à vocation régionale, dont le fonctionnement est régi par une logique interne ».

Ces deux sites, en plus d'être en relation directe avec le campus hospitalier, sont situés sur 2 parcours structurant identifiés dans le programme particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis. Par conséquent, leur localisation permettra de tirer parti des parcours structurants des rues Wolfe et Saint-Omer pour densifier la périphérie du campus de l'Hôtel-Dieu de Lévis.



4) Conditions actuelles | Réglementation municipale applicable

a) Le 160 rue Wolfe (lot 2 435 288)

- Superficie du terrain : 1308m²
- Zone : H2225⁴
- Usages principaux autorisés :
 - H1 : Habitation unifamiliale isolée
 - H4 : Habitation bifamiliale isolée
 - H7 : Habitation trifamiliale isolée
 - C1⁵ : [C103] Médicaments et produits personnels (pharmacie, produit cosmétique, etc.)
 - C1⁵ : [C111] Soins personnels ou services professionnels (soins médicaux, soins de santé, soins dentaires, soins paramédicaux, etc.)
 - C7 : [C702] Gîte touristique
 - C7 : [C703] Résidence pour touristes
- Hauteur max. : 2 étages (9m)
- Marge de recul avant min. : 1,8m
- Marge de recul latérale min. : 1,5m et 2,5m
- Marge de recul arrière : 20%

La zone dans laquelle se situe le terrain, bien que dans un secteur stratégique, ne permet pas l'usage hôtellerie hospitalière. De plus, elle ne permet pas de construire un bâtiment d'une hauteur supérieure à 2 étages (9m)



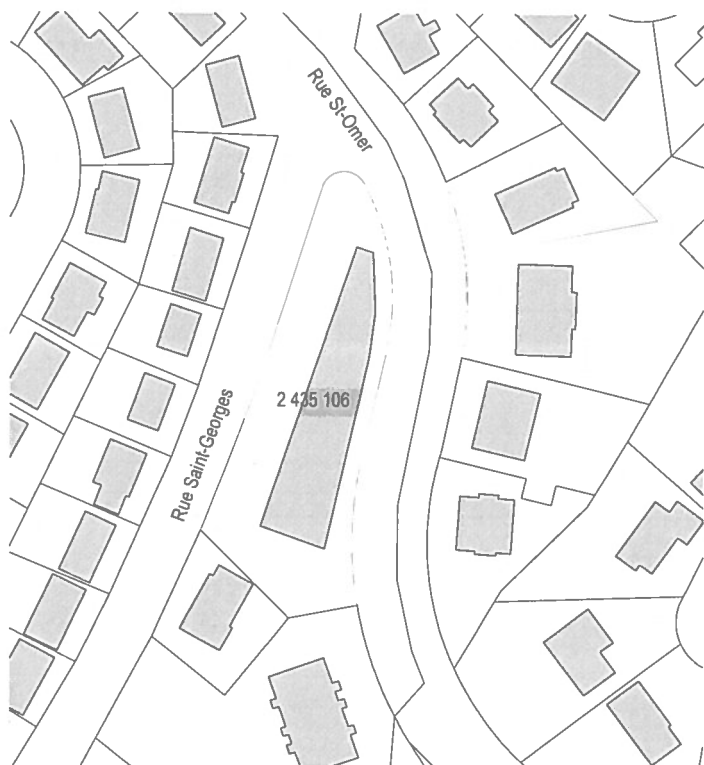
⁴ Zone H2225 : Grille des spécifications du règlement sur le zonage et le lotissement NO RV-2011-11-23

⁵ Le groupe C1 Commerce au détail et service comprend un sous-groupe d'usages entre C100 et C114. Nous avons identifié dans ce rapport les usages que nous jugeons pertinents pour le projet. Pour prendre connaissance des autres usages permis sur le terrain, se référer au règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement de la ville de Lévis

b) Le 6550 rue Saint-Georges (lot 2 435 106)

- Superficie du terrain : 3462m²
- Zone : C2235⁶
- Usages principaux autorisés :
 - C17 : [C110] Administration, immobilier, finance et assurance (banque, caisse, crédit, guichet automatique, courtier, comptabilité, gestion, planificateur, agent, fiducie, holding, fiscalité, etc.)
 - C17 : [C111] Soins personnels ou services professionnels (soins médicaux, soins de santé, soins dentaires, soins paramédicaux, etc.)
- Superficie max. de plancher : 2000m²
- Hauteur max. : 2 étages (10m)
- Marge de recul avant min. : 8,1m
- Marge de recul latérale min. : 4,5m
- Marge de recul arrière : 6m

La zone dans laquelle se situe le terrain, bien que dans un secteur stratégique, ne permet pas l'usage hôtellerie hospitalière. De plus, elle ne permet pas de construire un bâtiment d'une hauteur supérieure à 2 étages (10m).



5) Le projet Dessercom

Dans la poursuite de sa mission sociale et de sa collaboration historique avec le milieu hospitalier souhaite implanter un projet structurant permettant de répondre aux besoins des usagers de l'Hotel-Dieu de Lévis, de faciliter l'accessibilité aux soins à une clientèle vulnérable et éprouvée tout en répondant aux objectifs de requalification urbaine de ce secteur. Dessercom propose que la Ville de Lévis **analyse la modification au zonage et la délimitation d'une zone « tampon » adjacente au site de l'Hotel-Dieu (rues Wolfe, St-Omer, Mont-Marie)** afin de pouvoir autoriser des services complémentaires aux soins de santé tout en assurant une intégration harmonieuse et graduelle de la densité et des gabarits des constructions résidentielles (2 étages) et institutionnelles (6 étages).

- Considérant la proximité des 2 sites avec le campus hospitalier de l'Hôtel-Dieu de Lévis ;
- Considérant la proximité des 2 sites avec les parcours structurants que sont les rues Wolfe et Saint-Omer en périphérie de l'Hôtel-Dieu de Lévis ;
- Considérant les besoins de proximité entre un projet d'hôtellerie hospitalière et l'hôpital où sont offerts les soins (tel qu'évalué par le CSSSAD)
- Considérant que chaque site potentiel a une superficie inférieure à 4000m² ;
- Considérant la superficie requise pour répondre aux besoins fonctionnels et techniques du projet d'hôtellerie hospitalière et celle souhaitée pour les services publics complémentaires;
- Considérant la mixité d'usage déjà existante dans le secteur du campus hospitalier de l'Hôtel-Dieu de Lévis ;
- Considérant que les 2 sites sont situés dans des secteurs résidentiels (H) ;
- Considérant que le PPU du Vieux-Lévis prévoit la modification des usages permis par zone, notamment pour faciliter l'implantation d'établissements d'hébergement de petite taille dans certains secteurs ;
- Considérant la pertinence et le besoin réel d'une telle offre d'hébergement et de services pour la population de Chaudière-Appalaches ;

Dessercom propose **les modifications réglementaires suivantes** afin que le projet d'hôtellerie hospitalière puisse se réaliser :

- **Ajouter l'usage P101 – hébergement temporaire pour fins d'aide ou de protection des personnes, permettre une hauteur de 4 étages (15m) et augmenter la superficie maximale de plancher dans la zone C2235;**
- **Redéfinir les zones H2225 et H2218 en permettant d'ajouter l'usage P101 aux lots 2 435 288, 2 435 282 et 2 435 289; analyser la possibilité d'inclure dans cette nouvelle zone les terrains de l'îlot voisin entre la rue Du Silence et la rue Charles-Edouard; permettre une hauteur de 4 étages dans cette nouvelle zone.**

Nous serions très heureux de pouvoir échanger de vive voix avec le comité de pilotage du PPU du Vieux-Lévis et les élus afin de préciser davantage notre vision et nos besoins à court terme pour ce projet.

Nous vous remercions à l'avance de considérer notre mémoire en espérant que vous saurez y reconnaître la pertinence de nos demandes et l'apport constructif de notre projet pour la communauté lévisienne.

Par : Maxime Laviolette, *directeur général. Dessercom*

Document joint au commentaire #20

MÉMOIRE SUR LE

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME – VIEUX-LÉVIS

ASSEMBLÉE DU 28 FÉVRIER 2017

Par Samuel Morin et Réjean Morin, Lévis, le vendredi, 10 mars 2017

Présentation

Ce mémoire a été rédigé par Samuel Morin au nom de Réjean Morin, entrepreneur général. Nous sommes résidents du secteur de la traverse et propriétaires du bâtiment de l'ancien restaurant « l'Escalier » (secteur de la traverse). C'est pourquoi ce mémoire se concentrera sur le bâtiment « l'Escalier » situé au 6120 rue St-Laurent et le secteur de la traverse. Lot # 2 434 881 & 2 434 882

Opinions et propositions

- Notre proposition est de passer la hauteur du bâtiment de 15 mètres à 25 mètres maximum permis dans la zone #1 (M2163d) du PPU, daté du 30 janvier 2017.
- Décaler à 6 mètres maximum de haut (2 étages), la volumétrie de l'architecture « en escalier ». Au lieu de 4 étages comme le propose le PPU, daté du 30 janvier 2017, seulement pour la zone #1, (M2163d).
- Rénover l'intérieur en entier du bâtiment actuel, le restaurant « l'Escalier », pour lui donner une deuxième vie et le mettre aux normes actuelles. Nous garderons les façades de briques et préserverons le patrimoine extérieur du bâtiment.

2.3.3 Environnement et paysages naturels

C'est une évidence que la falaise lévisienne est un élément naturel identitaire pour la ville. Notre but n'est pas de dissimuler la falaise et la végétation abondante qui l'habille.

Le but premier d'atteindre 25 mètres tel que la zone #2 (M2163c) est de profiter de la profondeur totale de notre terrain en s'appuyant sur la falaise. Lors de l'assemblée du 28 février, il a été dit que, l'une des principales raisons à voir conférer 25 mètres en hauteur était le peu de profondeur du terrain à la base de la falaise. Alors, il serait équitable que nous puissions bénéficier du même atout, si nous considérons l'étroitesse du terrain et que nous avons 2 fois moins de terrain à la base de la falaise que la zone #2 (M2163c).

Considérer aussi que le projet se situe au début de la zone « Quai Paquet Esplanade » et qu'il serait avantageux d'intégrer un projet valorisant l'attrait touristique, une destination attractive pour l'escalier rouge et créer un lien entre le plateau du Vieux-Levis et la traverse. D'ailleurs nous pouvons vous confirmer que nous créerons une silhouette urbaine attrayante, cohérente et ayant des gabarits et hauteurs en harmonie avec le reste du secteur (échelle humaine).

Même si nous réalisons un bâtiment de 25 mètres, nous tenons à préservé une grande majorité de la végétation qui se retrouve en abondance, plus spécifiquement sur notre terrain. (Voir carte et coupe de terrain ci-jointes)

De ce fait, nous considérons que nous respectons l'enjeu au sujet du respect de l'environnement et du paysage naturel au pourtour du bâtiment.



Photo #1

Comme l'on peut le constater sur cette photo, une abondante végétation habille le haut de la falaise, longeant l'escalier rouge. Ce qui en fait un atout majeur pour réaliser un projet s'assimilant adéquatement dans l'environnement naturel qui l'entoure.

De plus, comme vous pouvez le constater sur la coupe de terrain et la photo #1, le bâtiment n'obstrue en aucun cas l'observatoire naturel que nous avons du Quai Paquet et de la ville de Québec. En premier lieu, en raison de la végétation présente qui dissimulera le dit bâtiment et en second lieu, avec une hauteur de 25 mètres nous sommes encore à 8 mètres du haut de la falaise.

Pour finir, les risques d'éboulement lors de construction au sommet et au pied du talus, ont été considérés et étudiés par Géosol Environnement inc. (Voir fichier joint à cet effet).

2.3.4 Activités et fonctions dans le Vieux-Lévis

Nous visons une mixité des fonctions pour le projet.

Nous désirons garder la fonction commerciale sur les 2 premiers étages (telle qu'actuellement) et offrir deux autres étages supplémentaires commerciaux. Ces derniers répondront à une demande plus intimiste, dû au retrait à l'étage de ceux-ci, tout en profitant de l'extérieur sur une terrasse (principe d'une architecture en escalier efficace) et conféreront une vue unique sur le Quai Paquet et le fleuve. Nous croyons que 4 étages de fonctions commerciales seront nécessaires pour répondre à la demande, dû à l'étroitesse (autant en largeur qu'en profondeur) que nous permet le lot.

Nous désirons aussi créer une fonction résidentielle au projet et selon la demande que nous ayons reçue, un minimum de 3 logements sera nécessaire et grandement sollicité. L'emplacement au côté de l'escalier rouge offre un accès direct au plateau du Vieux-Lévis et la densité de la végétation au pourtour procurera une qualité de vie aux occupants différente des autres unités disponibles dans le secteur de la traverse. Ce seront des unités d'habitations prisées et recherchées par les investisseurs.

Ainsi, cela répondra aussi à une densification contrôlée du secteur de la traverse.

2.3.5 Cadre bâti du Vieux-Lévis

2.3.6 Protection du cadre bâti patrimonial

Il est de toute évidence que le restaurant l'Escalier fait partie intégrante de l'architecture du secteur de la traverse. Sa façade datant du début des années 1900, confère au bâtiment un charme et rappelle l'architecture de l'époque industrielle. Ceci dit, nous désirons que son caractère patrimonial soit utilisé pour développer le plein potentiel du projet. **Autrement dit, mettre en premier plan le cadre bâti patrimonial grâce à l'architecture en escalier et intégrer un style contemporain juxtaposé et surtout en retrait au cadre bâti.**

Ainsi, une protection judicieuse du patrimonial bâti sera respectée et une intégration actuelle s'inspirant de l'environnement naturel au pourtour sera établie.

2.3.7 Transport et mobilité

Stationnements et conflits d'utilisation

2.4 Identification d'ensembles morphologiques

Stationnements

Il est évident que pour répondre à nos besoins et ceux des commerces de la rue St-Laurent, des stationnements sont vitaux, mais nous sommes conscients que l'environnement n'est pas idéal. Sans compter, le fait que notre terrain offre peu ou pas de possibilité d'intégrer des stationnements à même le bâtiment, car cela impliquerait une entrée de garage à même la rue St-Laurent.

Alors, nous proposons d'intégrer des stationnements protégés à gauche de l'escalier rouge. Stationnements qui seront exclusifs aux propriétaires des unités résidentielles du bâtiment.

Sinon, un service de voiturier pourrait être envisageable. Celui-ci pourra stationner les voitures à des cases déjà réservées dans un stationnement privé qui se situera dans un rayonnement respectant les demandes du PPU.

Selon le PPU qui exige seulement une case de stationnement par logement de 3 chambres (usage C7). Nous ne considérons que 3 stationnements réservés exclusivement aux propriétaires des habitations du projet.

En ce qui a trait aux stationnements commerciaux du projet, le PPU répond parfaitement à nos besoins. Nous aurons une forte demande de cases de stationnement disponibles à toutes heures de la journée. Ce qui impliquera la construction de stationnements publics dans un rayonnement accessible pour le secteur de la traverse.

3.2 Vision d'avenir du Vieux-Lévis

Ce projet optimisera le grand potentiel d'aménagement du Vieux-Lévis dans le respect de l'équité sociale, du cadre bâti existant et de l'environnement naturel, en accord avec la volonté du milieu (voir paragraphes 2.3.5. & 2.3.6. du document). D'ailleurs, il contribuera à positionner comme porte d'entrée touristique la ville de Lévis.

4 - Orientations et objectifs d'aménagement

1. Le projet préservera et mettra en valeur les caractéristiques patrimoniales, paysagères et historiques du quartier. Nous avons eu ouï-dire que le bâtiment aurait abrité la famille Paquet (du Quai Paquet), mais nous sommes toujours à la recherche de documents confirmant cette affirmation. Si c'est le cas, nous ferons tout en œuvre pour valoriser le cadre bâti patrimonial et refaçonner l'intérieur du bâtiment de façon à valoriser l'aspect historique de celui-ci.

4. Il va sans dire que le trottoir en façade doit obligatoirement être révisé pour le piéton et se transformer en un trottoir/terrasse pour le commerce se situant au rez-de-chaussée.

4.1.1 Objectifs | patrimoine bâti et ensemble urbain

Nous préserverons et bonifierons les qualités du tissu urbain ancien du Vieux-Lévis et son ambiance spécifique par la conservation du cadre bâti patrimonial. (voir paragraphes 2.3.5. & 2.3.6. du document).

D'ailleurs, nous reconnaitrons l'histoire et le patrimoine du Vieux-Lévis, par une étude de l'histoire du bâtiment (possible association avec la famille Paquet). Si c'est le cas, nous prendrons les mesures nécessaires pour assurer la préservation de la valeur patrimoniale et donnerons un préavis à la municipalité. Nous nous engageons, à ce que toutes modifications intérieures ou extérieures du cadre bâti devront être considérées avec la communauté du Vieux-Lévis. Nous sommes conscients de tous les impacts que cela implique (référés dans le PPU) et nous les assumerons.

4.1.2. Objectifs | patrimoine naturel et paysager

4.1.2.2. La préservation des vues accessibles depuis le promontoire de la haute-ville et les percées visuelles sur la falaise seront respectées :

- « *Encadrer une densification du secteur de la traverse qui prend en compte les percées visuelles depuis le haut du talus* » : Voir coupe de terrain jointe aux documents.
- « *Encadrer une densification du secteur de la traverse qui favorise la lecture de la falaise et le contact visuel avec celle-ci en évitant l'effet monolithique des futures constructions* » : l'architecture en « Escalier » brisera l'effet monolithique des futures constructions et nous réaliserons un décalage des étages encore plus prononcé que ce que le PPU recommande. Ceci permettra une harmonie avec la falaise encore mieux contrôlée et une plus grande conscientisation à l'échelle humaine pour le piéton.

4.1.2.3. Préserver la silhouette de la falaise :

- La production d'un rapport par un ingénieur-géologue lors de construction au sommet ou au pied du talus est une garantie de notre part. Des démarches ont déjà été réalisées d'une étude préliminaire de notre terrain. (Voir les études de Géosol environnement jointes au dossier)

4.3.1.1 Apporter les changements d'ordre réglementaire permettant une densification de la rue Saint-Laurent en harmonie avec les éléments patrimoniaux existants.

Autoriser une hauteur de 25 mètres dans la zone M2163d du PPU, qui répondrait à une densification du terrain pour du résidentiel & du commercial, comme sur la zone #2 du PPU, autorisant un bâtiment à vocation hôtelière de 7 étages. Qui soit dit en passant, aura un aspect beaucoup plus monolithique que le projet que nous vous proposons.

De plus, si nous considérons que notre bâtiment se situe au côté de l'escalier rouge, celle-ci confère déjà une verticale et la volumétrie en « Escalier » que nous proposons (un décalage aux 2 étages max. avec un recul de 4 mètres min.) épousera la forme actuelle de l'escalier rouge.

Le gabarit futur de la section contemporaine est de s'intégrer au mieux à l'environnement, au pourtour, par des formes linéaires et verticales subtiles. Les insertions de bois apparentes en Pergolas évoqueront une structure de bois identitaire du bâti existant et disparue du secteur de la traverse. Les matériaux de revêtement extérieur seront aussi du bois et des insertions de pierres naturelles, rappelant la falaise. Celles-ci seront présentes partout tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment. Évidemment, à chaque étage la fenestration sera présente pour bénéficier de la vue sur le fleuve et habillée par de la végétation prédominante (plantes, arbustes, toitures-terrasses végétalisées...). Une modélisation en 3 dimensions suivra sous peu, pour une meilleure compréhension de l'ensemble du projet.

Sans oublier que cette architecture permettra de mettre en valeur le cadre bâti patrimonial de 2 étages. (voir paragraphes 2.3.5. & 2.3.6. du document)

Pour résumé, tout ceci favorisera une intégration harmonieuse au contexte patrimonial et urbain.

4.3.1.3 Favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments mixtes (résidentiels et commerciaux) afin d'assurer un milieu de vie habité :

Comme expliqué au paragraphe 2.3.4., nous visons une mixité des fonctions pour le projet et désirons assurer un milieu de vie habité en tout temps.

4.3.1.4 Établir les critères architecturaux en fonction des percées visuelles depuis le promontoire de la falaise et selon les vues sur la falaise lévisienne;

Comme vous pourrez le constater sur la coupe de terrain ci-jointe, en aucune façon le bâtiment n'obstruerait la vue sur le fleuve et le Quai Paquet.

D'ailleurs, la végétation dense à cet endroit dissimule complètement le bâtiment. Néanmoins, nous avons l'intention d'intégrer le principe de toitures-terrasses végétalisées à chacun des niveaux du projet, ce qui rendra le projet attrayant même depuis le haut de la falaise et aucun élément mécanique ne sera apparent sur les côtés ou sur les toits du projet.

Cela dit, il faut prendre conscience que le promontoire à cet endroit est situé en amont de l'escalier rouge et donc ce sont les voisins en amont qu'il faut prioriser. Ceux-ci sont situés à une trentaine de mètres du bord de la falaise. Comme l'on peut le constater sur la coupe de terrain, ils sont loin d'être privés de la vue actuelle qu'ils possèdent sur le fleuve St-Laurent et le Quai Paquet.

4.3.2 Espaces et équipements publics

4.3.2.3 Poursuivre le réaménagement de la rue Saint-Laurent (élargissement des trottoirs, enfouissement des fils électriques, etc.) et de la côte Louis-Fréchette.

Il va sans dire que le trottoir en façade doit obligatoirement être révisé pour le piéton et se transformer en un trottoir/terrasse pour le commerce se situant au rez-de-chaussée.

4.4.4 Objectifs | gestion du stationnement

Voir paragraphe 2.4.

Et nous rajouterions que la possibilité de construire un stationnement sur l'ancien site des Industries Samson en procédant à l'acquisition du lot 2 433 277 serait une belle opportunité pour rester dans un rayon accessible du secteur de la traverse.

5.2 LE SECTEUR DE LA TRAVERSE – PÔLE DE LA TRAVERSE

5.2.1 Paramètres de densification de la rue Saint-Laurent

Nous pouvons déjà vous assurer que le projet tel que décrit précédemment, répondra à une consolidation du secteur et requalifiera le tissu urbain le long de la falaise en harmonie avec le milieu anthropique et naturel existant afin de créer un milieu de vie de qualité et une destination touristique de premier ordre.

Tableau 5 : Modifications du PIIA patrimonial - objectifs (RV 2013-11-31, a. 59.2)

OBJECTIFS DU PIIA - SECTEUR DE LA TRAVERSE

Notre projet répondra à chacun des objectifs énumérés ci-dessous, en se référant au tableau 5 du PPU :

1. Poursuivre la revitalisation du secteur de la traverse en continuité avec l'évolution urbaine du secteur et en harmonie avec le cadre bâti existant;
2. Recréer un milieu de vie animé, dynamique, convivial, à l'échelle humaine, sécuritaire ainsi qu'un lieu de destination attractif, complémentaire avec le quartier du Vieux-Levis;
3. Favoriser le rayonnement du secteur de la traverse, l'une des entrées les plus significatives de la Ville sur les plans historiques, touristiques et identitaires par la construction de bâtiments de facture contemporaine, attrayant lorsqu'ils sont observés depuis le fleuve Saint-Laurent ou la ville de Québec;
4. Rehausser la qualité de l'environnement urbain et de l'ambiance physique du secteur;
5. Planifier et concevoir des projets de requalification urbaine favorisant la qualité architecturale en s'appuyant sur des principes reconnus d'insertion urbaine en milieu patrimonial;
6. Favoriser l'intermodalité en améliorant l'accessibilité, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes et des usagers du transport collectif;
7. Créer une silhouette urbaine attrayante, cohérente et ayant des gabarits et hauteurs en harmonie avec le reste du secteur (échelle humaine);
9. Favoriser la protection et la mise en valeur de la falaise en s'assurant de maintenir sa visibilité et sa lisibilité dans le paysage lévisien;
10. Préserver la qualité des percées visuelles vers le fleuve depuis le haut de la falaise.

Tableau 6 : Modifications du PIIA PATRIMONIAL - critères relatifs à l'implantation ou à la construction d'un bâtiment principal (RV 2011-11-31, a. 59.6 et 59.7)

Notre projet répondra à chacun des objectifs énumérés ci-dessous, en se référant au tableau 6 du PPU :

- L'intégration de toitures végétalisées, toitures-terrasses, toitures-jardins où la végétation est privilégiée.

- Les bâtiments, par leur gabarit ou leur hauteur, assurent une bonne visibilité (en matière de surface) de la partie supérieure de la falaise depuis la rue Saint-Laurent, le fleuve et de la ville de Québec.

- Les constructions ou les aménagements sur le toit, tels que des terrasses, s'harmonisent et s'intègrent au concept de la toiture et à l'architecture du bâtiment.

- Le langage architectural contemporain s'appuie sur les composantes morphologiques du bâti existant et disparu du secteur de la traverse, que ce soit dans la composition architecturale, les proportions, la couleur, la forme des toitures ou les matériaux de revêtement extérieur.

- L'implantation des bâtiments se fait près de la rue, suivant l'alignement du cadre bâti existant.

- Les équipements de mécanique du bâtiment (chauffage, antennes, ventilation et climatisation) doivent faire l'objet de mesures d'atténuations visuelles, que ce soient par des éléments architecturaux ou un traitement végétal, de sorte qu'ils s'intègrent discrètement au bâtiment et dans le paysage.

- La modulation des hauteurs du bâtiment ou entre deux bâtiments adjacents dans une même zone de cohérence, de manière à éviter l'effet « mur » est privilégiée.

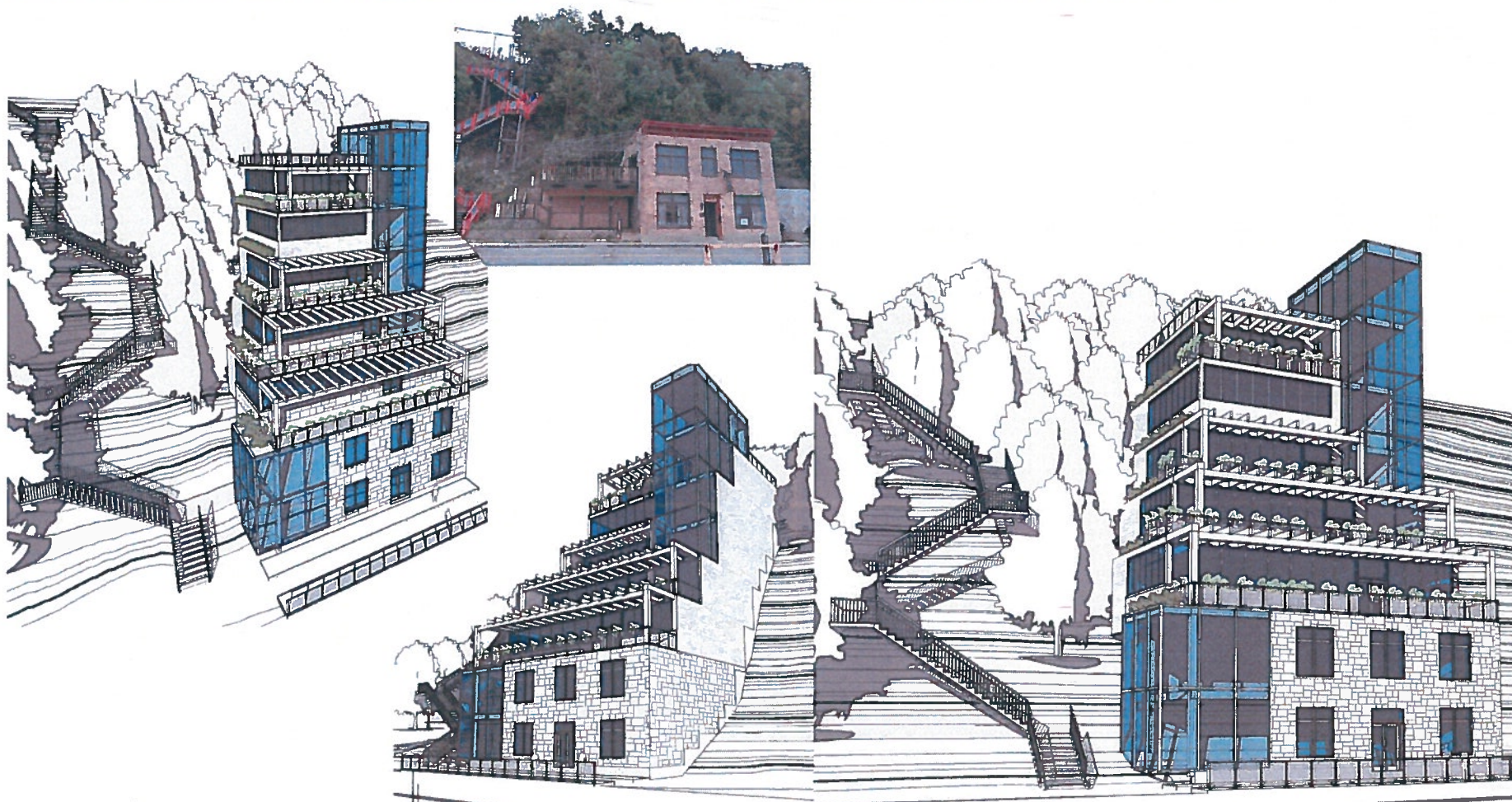
- Les rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux offrent un surhaussement (hauteur supérieure) et une transparence (vitrines, ouvertures, etc.).

- À l'intérieur de chacune des zones de cohérence, la composition, l'implantation et la volumétrie des bâtiments offrent une modulation des façades et l'articulation des volumes de manière à s'intégrer avec le lotissement ancien du secteur.

- La conservation des bâtiments de forte valeur patrimoniale et dont l'état d'authenticité persiste est privilégiée.

- L'implantation et le gabarit des bâtiments prennent en considération les caractéristiques géologiques de la falaise, telles que les risques d'éboulis et d'effritement du roc.

- Les enseignes lumineuses, l'éclairage des bâtiments et l'éclairage signalétique sont sobres et discrets.



info@rejeanmorin.com
www.rejeanmorin.com
418.882.6199
418.573.1588
fax: 895.0644



Projet
L'ESCALIER

Titre feuille
PRÉSENTATION

Client
CONSTRUCTION RÉJEAN
MORIN INC.

Échelle
Étape
ESQUISSE

Site
RESTAURANT "L'ESCALIER"
6120 RUE SAINT-LAURENT,
LÉVIS, QC, G6V3P4

LOT #2 434 551
LOT #2 434 552

A. Numéro du détail
B. Numéro de la feuille d'ensemble
C. Numéro de la feuille ou appareil
le détail

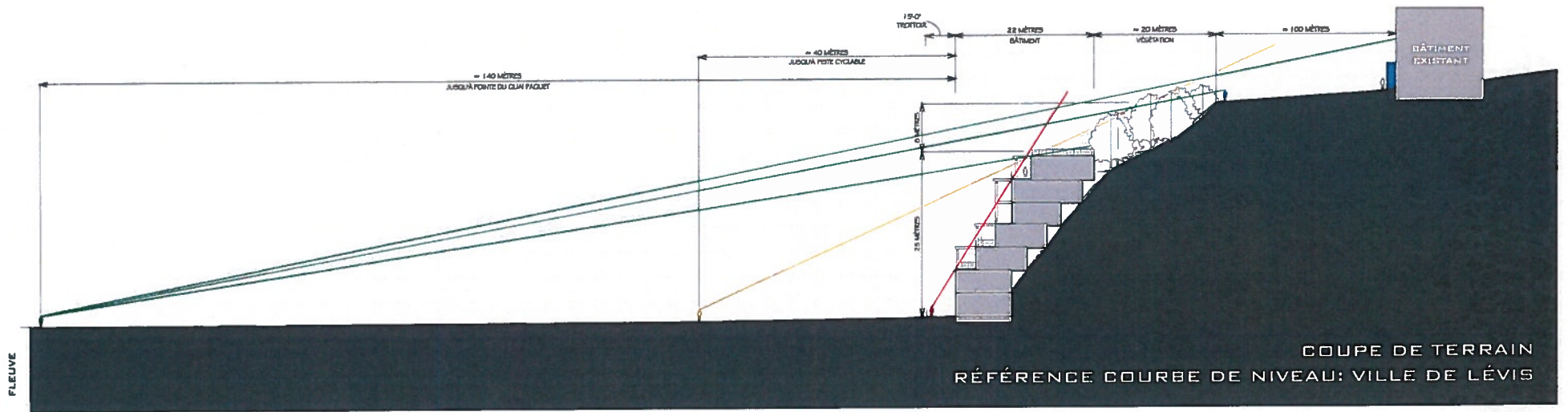
Note
Le professionnel est tenu de vérifier toutes les mesures
de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être
signalée au professionnel concerné avant de procéder
au travail. Seuls les plans portant la mention
"EXÉCUTION" à la case "Étape" seront valides sur le
chantier.

Dessiné par
SAMUEL MORIN
TECHNOLOGUE

Richter_RVT
C:\Users\morin\Documents\Projet\Rejean_Morin_Facade_1to_Escalier_5.rvt

Date
19 NOVEMBRE 2015

Modèle
Page
1to_Escalier_5.rvt



Document joint au commentaire #21

Lévis, le 10 mars , 2017

À : Ville de Lévis - PPU

C.C. Étienne Vézina

C.C. Pierre Lainesse et Christian Labbé (Corporation du Vieux-Lévis) le 13 octobre, 2015

Objet : Projet de fresque publique coin St-Louis - Côte du Passage

À qui de droit,

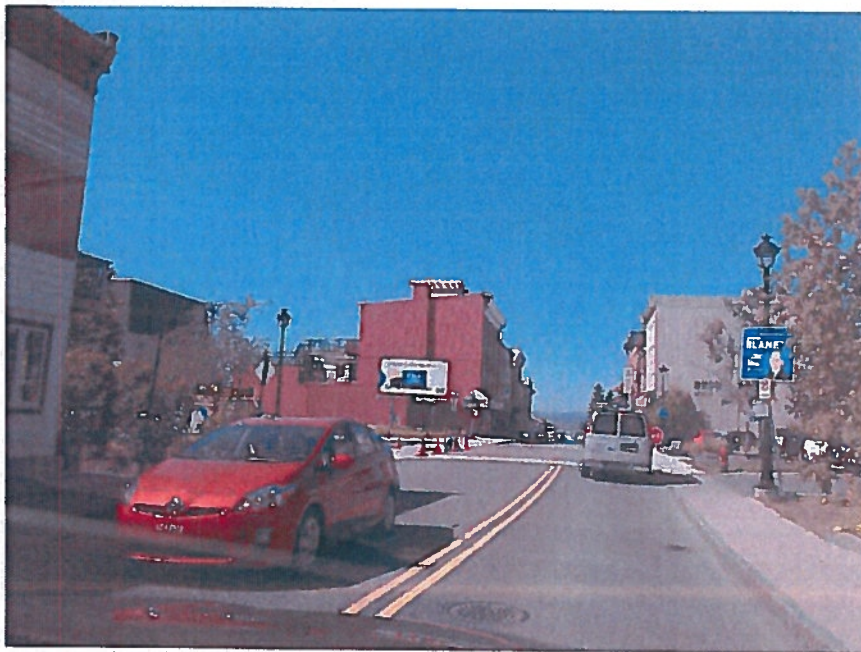
En tant que propriétaires des édifices situés à l'intersection des rues St-Louis et Côte du Passage, nous, Étienne Vézina et Nadie Ostiguy désirons vous sensibiliser à l'aspect esthétique du terrain séparant nos deux propriétés soit le lot no 2 433 318 faisant le coin nord-ouest de l'intersection des rues St-Louis et Côte du Passage. Nous souhaitons que les élus et la municipalité s'investissent et interviennent dans un projet de fresque publique sur la façade sud de l'immeuble sis au 80-88 Côte du Passage. Nous sommes au courant que la Ville tente d'acquérir ce lot de CBS.

Le terrain est actuellement la propriété de OUTFRONT (CBS), une compagnie de publicité spécialisée dans l'étalage des panneaux d'affichage publicitaire en extérieur.

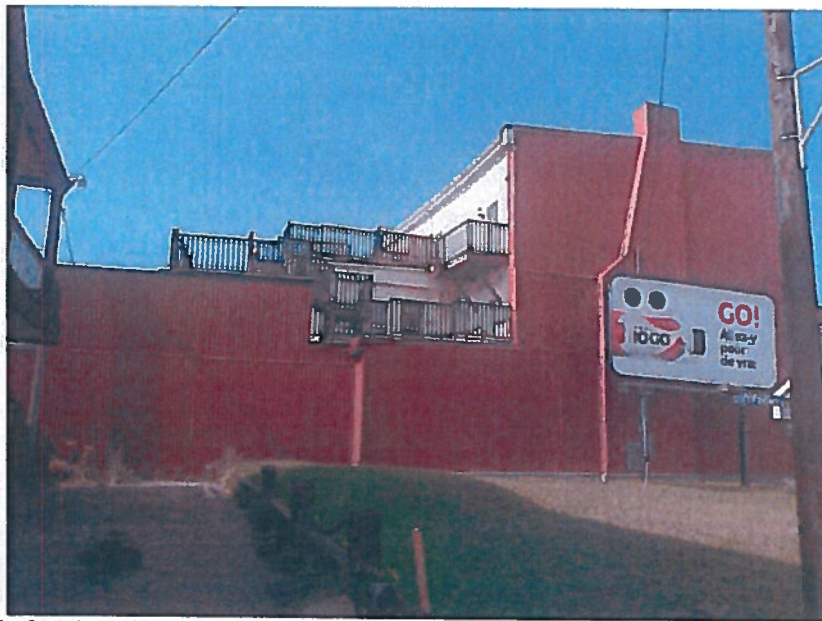
Considérant que

- 1- La mission et la volonté de la Ville de Lévis, dans le cadre de la revitalisation du Vieux-Lévis, doit s'incarner dans des actions concrètes telle que la réalisation et le soutien à des projets structurants mettant d'avant le caractère historique et culturel particulier de ce secteur ;
- 2- Le coin de rue spécifique rue St-Louis et Côte du Passage, suite aux travaux d'aqueduc et d'enfouissement sur Dorimène-Desjardins et St-Louis, mérite une attention particulière quant à la réorganisation et réaffectation des espaces libres ;
- 3- La façade disponible offre une perspective visuelle unique dans cette intersection cruciale du Vieux-Lévis. Il s'agit d'une entrée naturelle au Vieux-Lévis ;
- 4- La situation stratégique de ce terrain, bien que n'étant toujours pas la propriété de la Ville, offre néanmoins une opportunité pour celle-ci pour une réaffectation à des fins de parc ou spectacles et événements ;
- 5- Le propriétaire Etienne Vézina de l'immeuble 80-88 Côte du Passage offre gratuitement pour disponibilité du mur pour y apposer une fresque. Il est même prêt à défrayer une partie des coûts du projet ;
- 6- Le projet est cohérent avec la mission et la nature des commerces avoisinant (galeries d'art, ateliers d'artistes et de peintres) afin de consolider le Vieux-Lévis en tant que destination artistique ;
- 7- L'importance grandissante de la mission touristique du Vieux-Lévis doit s'articuler autour de points d'attrait uniques tel qu'une fresque publique.

Compte tenu de ces facteurs, il est impératif que les élus et la municipalité s'investissent dans l'amélioration de ce coin de rue par l'approbation d'un projet de fresque publique sur le mur sud de l'immeuble sis au 80-88 Côte du Passage.



Comme on peut le voir sur cette photo ci-haut le mur sud de l'édifice sis au 80-88 Côte du Passage est entièrement dégagé (en omettant le panneau publicitaire) et offre une perspective unique dans ce secteur névralgique du Vieux-Lévis. Cette photo a été prise en voiture en descendant la Côte du Passage direction nord.



Vue de la façade sud de l'immeuble du 80-88 Côte du Passage de la rue St-Louis. Les différentes hauteurs et profondeurs du mur pourront offrir des opportunités artistiques intéressantes pour les artisans réalisateurs du projet de fresque publique.



Même à proximité, la perspective qu'offre la façade sud de l'édifice est très intéressante pour un projet de fresque publique. Photo prise lors de la fermeture des rues pendant le festival de Jazz Etcetera de Lévis en août 2015.



Les inconvénients d'une utilisation à des fins publicitaires de ce lieu sautent aux yeux avec cette photo prise en septembre 2015.



Des fresques publiques en trompe-l'œil sont devenues dans toutes les grandes villes du monde des attractions incontournables pour les touristes et les résidents



(Verdun, QC) Des fresques réalisées à peu de frais par des artistes locaux offre une nouvelle qualité de vie aux résidents du quartier et deviennent des points de vue touristiques qui contribuent et maintiennent l'essor économique des secteurs en revitalisation.



Dimension de la façade sud de l'immeuble du 80-88 Côte du Passage.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente et nous sommes disposés à répondre à vos questions s'il y a lieu. Sachez que nous sommes ouvert à vos propositions et qu'il nous fera plaisir d'en discuter plus longuement avec vous.

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Etienne Vézina
80-88 Côte du Passage, Lévis
(581) 985-8584
tetivezi@hotmail.com

Nadie Ostiguy
5739 & 5743 rue St-Louis, Lévis
(418) 254-2545
nadie.ostiguy@gmail.com

Document joint au commentaire #23

COMMENTAIRES DE GASTON CADRIN

Géographe, maîtrise en environnement et spécialiste du patrimoine

Secteur de la Traverse

Parmi les objectifs, notons entre autres :

- *Consolider et requalifier le tissu urbain le long de la falaise en harmonie avec le milieu anthropique et naturel existant afin de créer un milieu de vie de qualité et une destination touristique de premier ordre;*
- *Mettre en valeur la falaise comme élément patrimonial naturel, historique et identitaire lévisien et maintenir sa visibilité et sa lecture.*

Parmi les moyens de mises en œuvre :

- *Réviser le règlement de zonage pour permettre des hauteurs maximales qui prennent en compte des percées visuelles et de la présence du bâti patrimonial dans le secteur de la Traverse;*
- *Conserver les bâtiments à valeur patrimoniale « forte » et ayant conservé un bon état d'authenticité, selon l'inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Lévis.*

Nous ne pouvons que souscrire à ces objectifs et moyens, mais lorsqu'on voit les propositions ou simulations de densification (figures 15 et 16, p. 89 et p. 90), il nous semble que cela ne peut intégrer les objectifs et moyens énoncés.

Les constructions en hauteur dans les zones 2 (7 étages ou 22 m) et dans la zone 4 (6 étages ou 19 m) ne sont pas compatibles avec l'intégration des bâtiments patrimoniaux existants et la protection visuelle de la falaise. De plus, dans la zone 1, on propose des bâtiments 4 étages avec possibilité de permettre le rehaussement des anciens. Dans cette zone, il serait plus logique de maintenir la hauteur de 3 étages pour l'ensemble des bâtiments. Cela faciliterait l'intégration architecturale et l'esthétique de cette portion.

On a l'impression que les bâtiments de référence pour élaborer ces propositions de densification du secteur de la Traverse ont été les erreurs du passé, soit les ensembles de condominiums les Rives du Saint-Laurent et du Diamant bleu au bas de la côte Bégin.

Comment concilier cette volonté de densifier tout en respectant en partie la trame existant auparavant dans ce secteur du Vieux-port de Lévis? Comment vouloir « créer un milieu de vie de qualité et une destination touristique de premier ordre » avec des alignements de condos, malgré les possibilités commerciales que ces bâtiments pourront offrir au rez-de-chaussée? Ne risque-t-on pas plutôt de créer une ambiance de marina entourée de logements luxueux (comme il en existe un peu partout autour des terrains de golf et ports de plaisance) que de susciter par ce genre de redéveloppement une atmosphère patrimoniale et touristique d'aire portuaire ancienne.

D'ailleurs, que restera-t-il du patrimoine bâti encore présent et quelle sera son allure après la construction de bâtiments plus hauts qui auront un effet d'écrasement sur ceux qui subsisteront. Quel degré « d'authenticité » conserveront-ils après avoir permis leur rehaussement pour qu'ils s'intègrent mieux aux nouveaux bâtiments en hauteur proposés?

Habituellement, dans une optique de conservation et d'intégration des nouveaux bâtiments aux anciens, c'est le contraire qui est proposé.

Dans cette foulée, je ne comprends pas qu'on permette le rehaussement de l'ancien bureau de poste, cela lui enlèvera beaucoup de ses caractéristiques architecturales d'intérêt.

Quant au lien mécanique, je crois qu'il est nécessaire et proposé au bon endroit, mais pourquoi ne pas le jumelé avec un projet d'hôtel?

Concernant le projet d'hôtel à 7 étages qui obligent à créer une zone de bâtiments de grande hauteur (22 mètres), pourquoi ne pas envisager des bâtiments d'un maximum de 5 étages? Un hôtel peut aussi bien se développer à l'horizontale qu'à la verticale. De plus, il n'est pas nécessaire d'avoir 7 étages pour avoir une vue panoramique, le nouvel édifice de la gare fluviale le démontre bien. En général, la vue devient panoramique lorsqu'il n'y a pas d'obstruction visuelle frontale ou latérale.

À mon avis, il serait périlleux d'adopter le PPU avec les paramètres proposés, notamment pour le secteur de la Traverse.

Autres remarques

Pour le plateau du Vieux-Lévis, j'ai observé plusieurs propositions intéressantes concernant l'aménagement et la circulation.

Par contre, je ne partage pas l'ouverture qui est faite sur « la possibilité d'autoriser la démolition complète des Scies Mercier ». Certes, l'écrasement récent de la partie sud du bâtiment peut laisser croire à plusieurs personnes que l'ensemble du bâtiment est vétuste et irrécupérable, mais il s'agit d'une partie que des consultants de la Ville en 2011 avait jugé précaire à conserver, ce n'était pas le cas pour les deux autres parties du bâtiments plus au nord.

Enfin, le document recommande à la Ville une citation municipale du Vieux-Lévis sur le plan patrimonial. Je suis convaincu qu'on devrait plutôt viser une reconnaissance nationale en vertu de la Loi du Patrimoine culturel comme le GIRAM et six autres organismes du milieu l'avaient proposée en 2006. Cela donnerait une grande visibilité culturelle et touristique à cet ensemble architectural du 19^e siècle exceptionnel au Québec, tout en permettant de mieux soutenir les propriétaires, techniquement et financièrement dans leurs projets de restauration. De plus, cela contribuerait à développer un sentiment de fierté et d'appartenance à l'égard ce milieu patrimonial.

Lévis, le 10 mars 2017

Document joint au commentaire #25

COMMENTAIRES AU PROJET DE PPU, 10 MARS 2017

Au cours de la Conquête de 1759, la haute falaise et le promontoire seront mis à profit par les assaillants qui établissent le siège de Québec.

Durant cette campagne, les troupes britanniques incendient la plupart des résidences et des bâtiments de ferme sur le territoire. Cette tragédie permet de comprendre l'absence de bâtiments du Régime français sur le territoire d'étude (p.9)

Il reste la maison Valère-Plante, aussi connue comme la maison Couture-Plante (1735) au milieu de la rue du même nom, qui a sans doute servi aux soldats de Wolfe pour l'hébergement et l'approvisionnement en vivres, étant la plus proche de la redoute de Burton à l'emplacement de l'église Notre-Dame actuelle. On dit même que le général Benedict Arnold y aurait séjourné en 1775. (<https://cqvl.org/2016/08/08/le-7-novembre-1775-les-troupes-du-congres-de-philadelphie-securisent-la-maison-carrier-couture-a-pointe-levy/>)

Malheureusement, elle n'est pas incluse dans la zone du PPU. La rue elle-même comporte plusieurs maisons d'avant 1960 (critère d'inclusion au PPU), dont celle d'Adrien Bégin, fondateur du journal *La Tribune*, ainsi qu'une très belle demeure de style moderniste des années 30. La ruelle contiguë Leblanc a aussi de vieilles maisons. On devrait donc intégrer ces rues au PPU et prolonger la zone pour intégrer aussi l'école Champagnat, qui est le second Juvénat des Frères Maristes (1959-60) et qui est un des derniers exemples de l'architecture religieuse tardive à Lévis. C'est un très beau bâtiment de briques jaunes, aux proportions équilibrées, construit sur une élévation et qui abritait une chapelle au premier étage. Un faux clocheton à son sommet témoigne de la volonté d'alors des ordres religieux de poursuivre leur présence à travers une nouvelle ère... Ce bâtiment est donc d'un intérêt certain, ainsi que le boisé adjacent (parc du Grand-Quevilly) et la riche zone gazonnée et arbustive sur Champagnat (malheureusement non zonée verte et récréative mais d'« expansion urbaine »). Le boisé, qui est un petit cran rocheux, a vu les pensionnaires du premier Juvénat y exercer leurs loisirs. Une grotte est d'ailleurs encore visible. Premier Juvénat qui était exactement derrière l'actuel Centre culturel, à la place du grand talus.

Autopartage

Deux stations Communauto se trouvent dans le Vieux-Lévis et ses environs :

- *Une station comptant deux véhicules dans le stationnement de Place Dionite (421, rue Dorimène-Desjardins).*
- *Une station comptant un véhicule au Siège social de la Fédération des caisses Desjardins du Québec (100, rue des Commandeurs) (p. 39)*

Une seule auto de Communauto se trouve à la station de Place Dionite depuis plusieurs mois (une hybride Toyota Prius). Le PPU devrait comporter des cases supplémentaires réservées pour l'autopartage et en faire la promotion pour favoriser la venue de la clientèle dans le Vieux. Le stationnement peut être un problème pour les restos et commerçants.

Bien que cet ensemble soit principalement résidentiel, il s'y trouve tout de même quelques bâtiments publics ou institutionnels tels que l'école Marcelle-Mallet, la Maison des Scouts, la salle de spectacles l'Anglicane et la Galerie Louise-Carrier (p. 46)

La maison des Scouts est de propriété privée. Il est certain que le site est stratégique dans le Vieux-Lévis, il offre la meilleure vue sur Québec et la Traverse tout en bas. Le PPU devrait se centrer sur la valorisation de ce site, qui est idéal pour un café-resto terrasse et un centre d'interprétation, un centre muséal pour abriter la collection du Collège de Lévis dont a hérité la Ville et une base d'accueil pour le visiteur qui y arriverait par l'ascenseur tout près et de départ pour les guides touristiques. Il faut éviter à tout prix d'échapper ce site au profit de l'immobilier.

● 4.3.1.4 Permettre la construction d'un **bâtiment d'appel** sur la rue Saint-Laurent, dans l'axe de la rue Guenette, en face du parc de l'Esplanade et du quai Paquet (voir section 5.2.1) :

- Autoriser l'implantation d'un établissement hôtelier de sept étages (22 mètres) dont le dernier étage en retrait pourrait accueillir un restaurant panoramique;
- Établir les critères architecturaux en fonction des percées visuelles depuis le promontoire de la falaise et selon les vues sur la falaise lévisienne;
- Privilégier la tenue d'un concours d'architecture pour obtenir un projet remarquable sur ce site exceptionnel visible depuis le fleuve et le Vieux-Québec (p. 69)

Nous sommes en contradiction avec le « respect de l'esthétique du cap ». Il faudrait ne pas dépasser 3 étages pour respecter les autres constructions historiques existantes. Et ne pas travestir un hôtel en « bâtiment d'appel »... La règle d'or pour la Traverse soit être : le moins de construction possible, le plus possible de dégagement du cap, qui est majestueux vu de la Traverse et qui fait voir les belles victoriennes au sommet. On dit vouloir préserver le cachet du cap à la Traverse et on permet un hôtel de 7 étages... Cherchez l'erreur. De plus, l'ascenseur qu'on veut y accoler formerait un obstacle à la vue qu'on a du bout de Marie-Rollet, probablement le plus prenant des quatre points de vue sur le bord du cap dans le Vieux

Les jeux d'eau inaugurés l'été dernier sont une très belle réussite, un véritable produit d'appel dans le vrai sens du terme. Le touriste de Québec vient de l'autre côté simplement pour voir ces jeux d'eau et découvrir en même temps le fleuve et la vue sur la ville qu'il visite. Il découvre aussi un espace tout grand ouvert sur le fleuve, la vieille ville et son cap et les Laurentides, ce qu'il n'a pas du côté de Québec... Et, pourquoi pas, le plus curieux (qui fait partie d'une clientèle dite de niche de plus en plus présente, surtout chez les croisiéristes) voudra monter voir ce qu'il y a en haut du cap. En venant voir les jeux d'eau, le visiteur découvre un attrait qu'il n'aurait pas découvert autrement.

Quant à un restaurant panoramique au sommet de l'hôtel hypothétique projeté, la logique ne serait-elle pas plutôt de le situer au niveau même du fleuve, par exemple entre le quai Paquet et la rue St-Laurent, ou encore sur la terrasse de béton à l'est des vestiges du treuil de l'ancien chantier Davie ?

*La mise en oeuvre du programme particulier d'urbanisme identifie certaines interventions prioritaires à entreprendre pour préserver les acquis et mettre en valeur le patrimoine bâti, fluvial et paysager du Vieux-Lévis. Elle s'inscrit dans une **vision concertée** de l'avenir du secteur ancien et souhaite être **porteuse d'un milieu de vie de qualité** où règne une vie de quartier animée, imprégnée de **l'esprit communautaire lévisien** (p. 77)*

Moyens de mise en oeuvre

- Protéger les points de vue en **évitant de construire des structures pouvant nuire à la contemplation du panorama** depuis la Terrasse;
- Remplacer le garde-corps actuel par un modèle qui ne gêne pas la vue;
- Ajouter des **mesures d'atténuation de l'effet du vent** sur la Terrasse (végétation, garde-corps ou autres moyens);
- Actualiser le mobilier urbain** en créant une nouvelle signature en harmonie avec le reste du Vieux-Lévis et le réseau de belvédères urbains;
- Uniformiser et simplifier **l'affichage et la signalétique** sur l'ensemble du site en harmonie avec le reste du Vieux-Lévis;
- Enfouir les fils électriques sur la Terrasse;
- Revoir **l'éclairage utilitaire et d'ambiance** afin qu'il mette en valeur le site, assure la sécurité des usagers et qu'il ne nuise pas au panorama;
- Mettre en lumière la Terrasse du Chevalier-De-Lévis** en évitant la pollution lumineuse;
- Bonifier l'expérience des visiteurs (**ajouter des panneaux d'interprétation** sur le belvédère qui mettent en valeur les éléments saillants de l'histoire de Lévis, de Québec et de la Terrasse ainsi que les éléments marquants du paysage de la capitale et de ses environs);
- Restaurer les éléments bâtis ayant un intérêt patrimonial (tourelles et kiosques);
- Marquer la présence de l'espace commémoratif du Régiment de la Chaudière;
- Maintenir un **grand espace dégagé pour le rassemblement** et la tenue d'événements;
- Créer une continuité entre la Terrasse et le manège militaire (rue J. T. Larochelle);
- Prévoir l'aménagement d'un lien reliant la Terrasse au pôle de la Traverse;
- Améliorer et consolider les liens entre la Terrasse et le pôle du plateau situé à proximité (côte du Passage, rue Saint-Louis, avenue Bégin, future côte des Bûches).

Toutes des actions cosmétiques, appliquées par petites touches comme dans une peinture impressionniste, mais **pas de geste fort**, d'intervention capitale, structurante, qui organise le tout historique, géographique et culturel du quartier. De beaux vœux certes, partagés par les habitants du Vieux et les Lévisiens, mais qui demandent leur incarnation dans le concret.

En termes concrets, pas de musée, pas de centre d'interprétation, pas de projet de place publique, (Jazz et Espace Saint-Louis ont dilapidé le potentiel qui restait à cet égard), pas de café-resto-terrasse dans le *lieu stratégique capital occupé par la Maison des Scouts*, pas d'innovation de transit et de déplacement par navette, pas de rue piétonnière. Que des retouches au tableau, mais pas encore de projet plus fondamental de renouvellement du Vieux en termes urbanistiques, lequel insufflerait une nouvelle dynamique à tout le secteur, à la fois pour ses commerces et ses visiteurs. En termes plus triviaux, pour faire venir du monde dans le Vieux-Lévis, il faut *créer l'achalandage par des attraits*, par une *promotion de la spécificité* de l'endroit et du quartier; comme dans le Vieux-Québec, les visiteurs vont venir voir un endroit unique, qui se distingue des autres par son architecture et son esthétique certes, mais aussi par *l'expérience* qu'il permet de vivre. Le succès des Festivals de Jazz doit nous éclairer : quel est ce bonheur qu'ont les gens à envahir les rues du Vieux et à y déambuler à leur guise, à s'asseoir aux terrasses dans la rue et à regarder les spectacles des artistes d'ici ? Bonheur éphémère ou qui pourrait trouver une durée par une consolidation de l'offre globale?

Objectifs liés à l'intervention

- Faire de la place Monseigneur-Déziel (sic) **l'élément central** d'un parcours historique des oeuvres de monseigneur Déziel;
- Intégrer des **éléments d'interprétation** du lieu et du personnage historique;
- Réaménager la place Monseigneur-Déziel en la reliant à l'église Notre-Dame-de-la-Victoire et à la maison Alphonse-Desjardins;
- Profiter du point de vue unique offert par le belvédère naturel vers la ville de Québec;
- Offrir **différentes ambiances au sein du parc**

En ce sens, il y a un danger de défiguration du Carré Mgr-Déziel (sa véritable appellation) en une placette de style contemporain, mise aux normes, alors que l'histoire de cette place est celle du monument au centre d'un espace gazonné très simple, avec quelques bancs, un pattern de chemins en croix, un espace presque intime, sans la « mise en valeur » qu'on veut lui donner et qui se traduirait par une place standardisée, conforme à ce qu'on souhaite d'un « élément central » avec des « éléments d'interprétation » et la création d'« ambiances »...

On doit préserver le caractère spécifique de cette place, en y intervenant le moins possible, sinon en plantant quelques arbres et en ajoutant quelques bancs et panneaux d'interprétation. Un traitement au sol pour relier la statue au parvis de l'église constitue toutefois une excellente intervention, afin d'aplanir la promenade et de faciliter le déplacement, mais la plus discrète possible, sans perturbation du carré naturel. Le modèle d'intervention proposé sur les illustrations (p. 83) comporte une chaussée trop large, qui enlève trop de gazon du parc et détruit son caractère naturel et historique.

--Prévoir des mesures de ralentissement de la circulation (texture au sol, rétrécissement des intersections) sur la rue Guenette devant l'église;

--Mettre en lumière l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, **tout en limitant la pollution lumineuse**

Un plus : une **mise en lumière intelligente et artistique** de l'église Notre-Dame, sur le modèle de l'église Ste-Agnès de Lac-Mégantic, qui est devenu une référence internationale. Enlever les projecteurs accolés à la sculpture du célèbre artiste Paul Chevré, une juxtaposition qui ne s'est jamais fait avec aucune de ses œuvres. La Ville fait bien d'aider la Fabrique Notre-Dame en ce sens, peut-être avec l'aide de la CCNQ.

4.2.2.1 Restructurer et agrandir l'Espace Louis-Carrier pour **en faire un espace public polyvalent.** (p. 106)

Un autre exemple de la problématique automobile dans le Vieux : cet espace sert de stationnement utilitaire pour les bureaux et commerces à proximité. Il est très fréquenté, étant public et gratuit.

4.2.2.3b Réaménager le parc du Capitaine-Bernier en *tenant compte des besoins des partenaires culturels de la Ville*. (p. 106)

Il s'agit ici d'une référence à peine voilée à une tentative malheureuse qui a déjà été mise en échec par les citoyens du secteur il y a quelques années : la Corporation du Vieux-Lévis voulait y installer une plate-forme à spectacles permanente, avec une représentation aux 2 jours en été. La corporation, qui se réclamait d'un plan de développement et de stimulation économique du Vieux, avait oublié le **caractère distinctif de ce lieu précis** et s'était même permis de faire porter le blâme aux citoyens du secteur... Nous n'étions pas dans « l'esprit communautaire » et dans une « vision concertée et porteuse d'un milieu de vie de qualité ». Il faut éviter de considérer ce parc comme le « côté cour » de l'Aglicane. À l'occasion, comme à la fin juin, on y présente la fête *Les peintres de la nature*, avec ses allures champêtres, mais on n'installe pas une agora avec programmation intensive collée aux résidences, au milieu d'un quartier calme et patrimonial : c'est le site de Jazz qui s'y prêtait à merveille, grand, dégagé, isolé, en pente.

Ce parc, qui est sur le site de l'ancien cimetière anglican, est une merveille naturelle, à l'état presque sauvage avec son boisé et doit conserver ces attributs si rares dans les parcs urbains. Il ne faut surtout pas le « mettre aux normes ». Un espace d'agora signifie la fin de l'étendue gazonnée. L'espace de verdure témoigne amplement de l'ancien lieu de repos des morts, qui est devenu le lieu de recueillement des vivants. L'Anglicane qui le jouxte se souvient de cette compagne et complice.

On a débaptisé ce parc connu comme celui de l'Aglicane pour effacer toute référence au cimetière. Et finalement aux racines du lieu. Le capitaine Bernier n'a rien à voir avec ce lieu ni avec le voisinage, et il a déjà sa statue près du fleuve. Il semble que ce nouveau nom soit apparu avec le présent PPU. Ce parc n'a jamais eu de nom officiel. Dans *Le Journal de Lévis* du 16 juin 2016, on mentionne que « les peintres (de la nature) seront notamment à l'œuvre devant le public dans le parc adjacent à la galerie située sur la rue Wolfe » ([http://www.journaldelevis.com/1068/13601/Nouvelle édition des Peintres de la nature.journal delevis](http://www.journaldelevis.com/1068/13601/Nouvelle%20edition%20des%20Peintres%20de%20la%20nature.journaldelevis)). Autre exemple : (<http://langlicane.com/programmation/archive/automne-2014-et-anterieurs/la-fete-des-oiseaux.html>).

Enfin, l'avenir même du parc est menacé par le Règlement de zonage et de lotissement : <https://cqvl.org/2016/01/29/inquietudes-concernant-le-parc-public-de-langlicane/>

Démolition possible de la maison Audette

Un rapport de la firme Parenaude Trempe, spécialisée en patrimoine, aurait pu indiquer comment restaurer cette maison en y mettant les moyens nécessaires. On peut trouver étrange qu'une démolition soit envisagée en plein PPU. A-t-on dit de la maison Fréchette qu'il faudrait peut-être la démolir pour la remplacer par une copie? Certes, d'importants travaux ont été faits sur cette maison mais les éléments de base ont été préservés.

CONCLUSION

Finalement, ce PPU devrait formuler des recommandations très pointues quant à la **qualité et à la viabilité des commerces** du Vieux, qui véhiculent l'image du Vieux auprès de la population et des touristes. Une pratique de mentorat, comme dans les entreprises, pourrait avantageusement

être mise sur pied pour aider les petits commerçants débutants et restaurateurs. Nous avons déjà eu des exemples depuis ces dernières années de commerces dans le quartier qui ne durent pas et ont dû fermer. **Ces commerces sont l'image du Vieux-Lévis** auprès des touristes et des visiteurs, y compris des Lévisiens eux-mêmes. Il faut analyser sans complaisance les raisons de ces disparitions. Il ne s'agit pas de les blâmer parce qu'il faut un courage certain pour ouvrir boutique dans le Vieux, mais de constater le pourquoi de leurs difficultés : manque de plan d'affaires, qualité de leur service, qualité de leur produit, formation de leur personnel, pertinence de leur choix de s'établir dans le Vieux...

Peut-être qu'une synergie globale, une audace plus poussée dans la transformation du Vieux, propulseraient les commerces qui y font affaire? Le statut d'arrondissement historique est capital pour ce faire, il est la garantie d'une protection par l'État (malgré que les pressions soient toujours à l'œuvre pour le contourner, mais l'exemple du Trait-Carré à Charlesbourg devrait nous inspirer).

Pourquoi ne pas faire du Vieux-Lévis le premier écoquartier entièrement piétonnier au Québec ? Pourquoi ne pas fabriquer **une image unique du Vieux comme innovation urbaine originale** dans un quartier patrimonial au Québec? Quelle locomotive de promotion fantastique pour un quartier ancien! Venez marcher dans un environnement urbain à échelle humaine. Venez y contempler les vues sur Québec et le fleuve, ses petits parcs, ses vieilles victoriennes de la rue Bégin, venez y prendre café et crème glacée sur de belles terrasses ombragées, enfin libres du vacarme des camions de livraison et des autos qui transitent à vive allure. Les rues et places piétonnières ne manquent jamais de visiteurs.

Un des restaurateurs du Vieux a très bien compris que son quartier n'est pas fait pour l'auto, qui va au-devant de sa clientèle en minibus les midis pour les cueillir à la Cité Desjardins et au Centre de congrès à l'occasion. D'autre part, des stationnements périphériques existent déjà dans le Vieux et d'autres peuvent être créés (Manège militaire entre autres), avec navettes permanentes. Pour la livraison dans les commerces de l'avenue Bégin, il y a l'aire derrière ces commerces.

Bref, venez faire l'expérience d'un quartier ancien unique au Québec, entièrement exclusif aux marcheurs, à la déambulation, au vélo, au calme, avec des points de vue incroyables sur le fleuve, le paysage des Laurentides, Québec. Vous y trouverez une architecture éclectique, la plus grande concentration de demeures victoriennes au Québec. Des couchers de soleil presque aussi magnifiques que ceux du Bas-du-Fleuve quand on les contemple sur la terrasse du Chevalier-de-Lévis. Et des restos inoubliables, des couettes et café abordables et charmants, dans un milieu moins achalandé et plus convivial que le Vieux-Québec tout en étant à deux pas de ce dernier, des cafés veloutés, des plaisirs sans fin à déguster dans une atmosphère unique!

Pierre Blouin
12 mars 2017

Document joint au commentaire #26

MÉMOIRE DE YVAN-M ROY SUR LE PROJET DE PPU DU VIEUX-LÉVIS – 17 MARS 2017

INTRODUCTION

J'observe l'évolution du quartier Vieux-Lévis depuis près de 70 ans. Depuis 1987, je suis intervenu activement lors des consultations tenues par la ville, principalement en 1991, 1992, 1993, 2010, 2013, et en 2015.

En 1987, pour des raisons personnelles et familiales, je me suis donné comme mission de protéger l'image traditionnelle de Lévis. J'ai alors exprimé par lettre au conseil, alors présidé par Vincent-F. Chagnon, que le patrimoine naturel, historique et immobilier de Lévis risquait d'être radicalement transformé par les projets Rives du Saint-Laurent et Quai D'Orsay (Diamant Bleu).¹ Dans cette lettre qui conserve son actualité, j'ai posé deux questions auxquelles j'ai proposé réponses et moyens d'action :

LES QUESTIONS : *« Quelle contribution ces édifices imposants apporteront-ils finalement à l'image traditionnelle de notre région, à celle qui fait marcher notre tourisme ? Est-ce que les constructions projetées viendront renforcer notre image de marque ? »*

LES MOYENS D'ACTION : *Si la réponse est positive pour ces deux questions, les membres du conseil de ville de Lévis se doivent de voir à maximiser l'importance des deux projets. Si la réponse est négative, les membres devront passer la réglementation nécessaire pour situer les projets en harmonie avec le cadre environnemental de Lévis et avec celui de Québec. Après tout, c'est la richesse du patrimoine de Québec qui a donné naissance à ces projets.*

CONSTATS : J'ai trouvé à la lecture du projet de PPU de très beaux exposés de principe pour le maintien de l'image traditionnelle de Lévis. J'ai trouvé que dans le projet de PPU, il y a des propositions qui ridiculisent l'esprit de ces nobles principes.

2.3.4 Activités et fonctions dans le Vieux-Lévis (PPU-p.22)

- En ce qui concerne la partie « Les activités résidentielles et institutionnelles » (PPU-p.22)

Le tissu urbain serré du Vieux-Lévis le distingue du maillage plus éparé qui compose le reste de la municipalité, exception faite de certains secteurs anciens. Dominé par la fonction résidentielle, le quartier est principalement composé d'habitations de moins de trois étages. Quelques bâtiments résidentiels de haute densité sont insérés au travers un cadre bâti plus modeste, tant sur le plateau que dans le secteur de la Traverse...

¹ Le Soleil, mardi 14 juillet 1987, <http://yvanmroy.over-blog.com/article-projets-immobiliers-risques-1987-91103482.html>

CONSTAT No 1 : J'ai observé en page 122 et suivantes du PPU (*Modification du Règlement de zonage et de lotissement* -RV 2011-11-23) la proposition de modifier les usages et affectation de la grande majorité des zones concernant les usages, affectations et les dimensions du Vieux-Lévis. J'ai été troublé par l'absence de modifications pour les zones P2166 et P2172.

La zone P2166 est celle où se trouvent le Couvent de Lévis et la Maison des Scouts. La réglementation actuelle permet, en cas de démolition de la maison des Scouts, la construction sur la presque totalité du terrain d'un immeuble de 5 étages, à quelques mètres d'un des principaux édifices patrimoniaux du Vieux-Lévis. Il faut préciser que conseil de la Société d'histoire de Lévis a suggéré à la ville, dans son mémoire sur le PPU, de préconiser sans réserves quant aux dimensions la construction d'édifices d'allure contemporaine dans le cadre bâti du Vieux-Lévis (i.e "Les constructions d'aujourd'hui seront le patrimoine de demain »).

La zone P2172 est celle où se trouve le parc de l'Anglicane. La réglementation adoptée dans le Plan d'urbanisme de novembre 2012 autorise le morcellement du parc en 3 lots et permet la construction de bâtiments de 3 étages.

Le comité de pilotage du PPU n'a pas fait tous ses devoirs. **Il a laissé subsister des usages et des affectations dans les zones P2166 et P2172 qui sont extrêmement dangereuses pour l'image du Vieux-Lévis.** Le conseil de Société d'histoire de Lévis a également manqué sérieusement de prudence dans ses recommandations à la ville.

CONSTAT No 2 Exclusion de la **maison Carrier-Couture** du périmètre du PPU

J'ai noté que le PPU Vieux-Lévis a exclu du périmètre proposé la maison Carrier-Couture de la rue Valère-Plante. Il s'agit d'une demande que j'ai déjà formulée en 1992, et répétée en 2011, et 2015.

Je sou mets une telle demande appuyée par l'article que j'ai écrit dans la Seigneurie de Lauzon, revue d'histoire concernant les événements dans lesquels Ignace Carrier, propriétaire en 1775, a été associés au cours de l'invasion américaine. Carrier est considéré au sud de la frontière comme un "patriote" de la révolution américaine.

<http://yvanm.eklablog.com/a-pointe-levy-le-11-septembre-1775-mutinerie-et-sedition-au-debut-de-l-a126523504>

- En ce qui concerne la partie « **Parc, belvédères et espaces publics** » (PPU-p. 25)

Un parc de voisinage et un lieu de diffusion culturelle (PPU-p.26)

Mise en scène (PPU-p.26) : *Le parc J.-Goderic Blanchet et le parc du Capitaine-Bernier constituent deux parcs de quartier du Vieux-Lévis. Le premier est le seul parc du secteur, mises à part les cours d'école, qui répond à une clientèle familiale avec ses jeux pour enfants. Le parc du Capitaine-Bernier, adjacent à L'Anglicane, est le théâtre naturel d'activités culturelles en plein air. Il sert aussi d'aire de repos et de lieu de rencontre dans une ambiance champêtre. Son réaménagement doit prendre en compte les besoins de Diffusion culturelle de Lévis, organisme qui assure l'animation et la gestion de L'Anglicane et de la Galerie Louise-Carrier.*

ENJEUX (PPU-p.26) Parcs et espaces verts

- Le réaménagement du parc J.-Goderic Blanchet pour bonifier l'offre en jeux pour enfants;
- Le réaménagement du parc du Capitaine-Bernier, en phase avec les besoins de Diffusion culturelle de Lévis;

POSITION PERSONNELLE ET RECOMMANDATION

- Je suis en complet accord avec le réaménagement du parc J.-Goderic Blanchet tel que proposé dans le projet de PPU;
- Je suis en profond désaccord avec le nom proposé ici de nommer le parc connu sous le nom de l'Anglicane sous le nom de parc du Capitaine-Bernier. Je m'oppose énergiquement à la demande de Diffusion culturelle de Lévis pour modifier la destination de ce parc d'une beauté remarquable.

Justification : Le capitaine-Bernier a déjà reçu suffisamment de reconnaissance publique par l'érection avec des fonds publics et privés de deux monuments de prestige, l'un au cimetière Notre-Dame, l'autre l'esplanade du quai Paquet. Et il y a sa collection qui viendra un jour trouver place dans un musée à bâtir. Il n'y a pas eu de consultation publique pour le choix du nom. Le nom de parc de l'Anglicane pourrait tout aussi bien être conservé, ou remplacé par parc d'Aubigny, ou parc de la Fête des Oiseaux, et même parc Vincent-F. Chagnon.

Le parc de l'Anglicane fait partie d'un ensemble qui constitue le dernier grand espace homogène représentant un site pittoresque de l'ancienne ville d'Aubigny. C'est le mouvement populaire de la « Fête des Oiseaux » en 1974 qui a mené une lutte acharnée en vue de la conservation, l'achat et la mise en valeur de cet ensemble. La participation de plus de 1 500 citoyens a réussi à convaincre le conseil de Lévis à l'époque d'entreprendre des démarches avec les propriétaires qui résidaient au Vermont. Finalement, le maire Vincent-F. Chagnon a réussi à convaincre ces derniers que la vaste

propriété allait exclusivement servir à la culture et à la détente populaire en milieu naturel. Les sept chênes trentenaires qui se trouvent à border le parc sur la rue Henry rappellent la mémoire des sept membres du conseil de Lévis qui nous ont permis de jouir aujourd'hui du caractère intime et naturel ce parc.

- En ce qui concerne la requalification de **La Traverse (Point 5.2)** :

- **La Côte Labadie (des Buches)** Je ne peux qu'approuver la revalorisation de la Côte Labadie. J'irais jusqu'à suggérer que le tracé puisse en permettre, à moyen terme, la reconstruction des maisons et maisonnettes du côté falaise, et à long terme, la reconstruction du côté fleuve. Il y a cent ans, la rue Laurier et la Côte Labadie étaient la signature de Lévis sur les cartes postales de l'époque. Il est maintenant trop tard pour reconstruire la rue Laurier avec ses beaux bâtiments de 3 étages, toit mansardé, comme c'était à l'époque d'Alphonse Desjardins et du docteur Blanchet. Mais il est encore temps de faire de la Côte Labadie un « Petit Champlain » de notre côté de Lévis. Et il est encore possible de penser à la reconstruction de l'auberge d'Augustin Labadie, le capitaine de milice local à l'époque de la ville d'Aubigny. Il y a 60 ans, Place Royale a été rénovée par le public et le Petit Champlain a été rénové par le privé. Ce qui était boudé à l'époque de ma jeunesse est devenu une destination mondiale. Pourquoi ne pas profiter de l'expérience et profiter d'une clientèle mondiale qui a commencé déjà à trouver logis dans le Vieux-Lévis ?

- **L'accès libre aux vélos dans la côte Labadie** (Figure 14, p. 88). Parce que la pente est supérieure à 15%, l'accès libre aux vélos posera des sérieux problèmes à la sécurité physique des cyclistes de même qu'à celle des passants, touristes et résidents, enfants et adultes. **La pente est supérieure à 15%.** La responsabilité civile de la ville pourrait être mise en cause.

- **Paramètres de densification de la rue Saint-Laurent (Point 5.2.1)**

Orientation : *Permettre la consolidation et la requalification du secteur de la Traverse pour en faire un milieu de vie dynamique et un lieu de destination attractif.* (PPU-p. 89)

Objectifs liés à l'intervention: (PPU-p.89) (4^e obj.) *Mettre en valeur la falaise comme élément patrimonial naturel, historique et identitaire lévisien et maintenir sa visibilité et sa lecture;*

Commentaires : Je m'oppose fermement à tout moyen de requalification qui viendrait masquer la falaise sur plus de 40 % de sa hauteur, soit 14 m.

- Les bâtiments traditionnels de référence (19^e siècle) situés au cœur de la Traverse sont l'ancienne Halle Lauzon (1864) et l'ancienne Banque des Marchands (Merchants Bank-1875) jadis Hôtel Saint-Louis. La hauteur de ces bâtiments ne dépasse pas 12 m. Pour le visiteur arrivant par traversier,

la falaise apparaît donc masquée pour 1/3 de la paroi inférieure.

La proposition de faire passer de 4 à 7 étages en modifiant le règlement d'urbanisme actuel (Lévis-2011-11-31) pour encadrer l'architecture, la volumétrie et le gabarit des nouvelles constructions sur la rue Saint-Laurent ne favorise pas l'intégration harmonieuse au contexte patrimonial et urbain, contrairement à ce qui est écrit dans le rapport, parce que toute nouvelle construction de 7 étage (22m) viendra masquer près des 2/3 de la falaise ($22\text{m}/35\text{m} = 63\%$). Une hauteur minimum de 22m contre la paroi rocheuse qui a 35m.

En novembre 2011, lors des consultations publiques sur l'îlot Saint-Louis, la ville proposait de modifier le plan d'urbanisme pour permettre la construction d'un **bâtiment de 7 étages**. L'architecte Anne Carrier, devenue par la suite contractuelle dans un projet majeur avec la Caisse populaire de Lévis, est intervenue dans l'assemblée de novembre 2011 pour indiquer que le **bâtiment projeté sur la rue Saint-Louis serait rentable avec seulement 4 étages**. C'est la Caisse populaire de Lévis, le plus grand prêteur hypothécaire de Lévis (portefeuille de 1,4 milliards) qui a appuyé la construction de l'îlot Saint-Louis.



CONCLUSION: 1) Tout bâtiment au sud de la rue Saint-Laurent serait rentable avec une élévation de 4 étages.

2) La proposition de 7 étages vient en contradiction majeure avec les beaux grands objectifs du PPU Vieux-Lévis (PPU-p.89) (4^e obj.):

Objectifs liés à l'intervention: Mettre en valeur la falaise comme élément patrimonial naturel, historique et identitaire lévisien et maintenir sa visibilité et sa lecture.

3) Les 3 étages en surplus ne visent qu'à augmenter la recette des institutions bancaires et le revenu foncier municipal au dépens du **potentiel de rendement de l'image traditionnelle du Vieux-Lévis.**

4) Le conseil s'est-t-il assuré que tous les membres du Comité de pilotage avaient l'indépendance requise pour participer aux recherches et ainsi éviter les conflits d'intérêts.

4) Le conseil de Lévis devra défendre **l'équilibre et l'harmonie du quartier extraordinaire Vieux-Lévis** contre les **visées démesurées des grands promoteurs et prêteurs immobiliers.**

Yvan-M. Roy,

Retraité de l'éducation et du droit
Exploitant touristique dans le Vieux-Lévis
Membre 5 étoiles du Groupe AIRBNB

Tampa Bay, 17 mars 2017, 11h30

Document joint au commentaire #27

Québec, le 6 mars 2017

PPU Ville de Lévis- Mémoire

Je tiens à vous féliciter pour le travail accompli et la direction que prend la Ville dans son programme de revitalisation du Vieux-Lévis. Une belle réussite, avec les fontaines dans la section de la traverse.

En tant que propriétaire dans le Vieux-Lévis et entrepreneur qui souhaiterait investir dans ce quartier, je trouve l'idée très intéressante d'offrir un lien mécanique pour franchir la falaise. Pour ma part, j'aurais aimé voir ce projet se développer au bout de la rue Guenette pour les raisons suivantes :

1. L'ascension de la rue Guenette est plus facile, due à un dénivelé plus faible.
2. Cette rue est à la croisée de différents circuits d'autobus.
3. Le lien serait à proximité de la future place publique, devant l'église Notre-Dame de la victoire.
4. Il pourrait devenir un point de départ pour un circuit touristique dans le Vieux-Lévis. Par exemple
 - a) Maison Desjardins
 - b) Rue Bégin
 - c) Les maisons patrimoniales
 - d) La Côte du passage (histoire)
 - e) La rue St-Louis
 - f) La terrasse
 - g) Descente par la tour, en direction de l'Anglicane
 - h) Côte des bûches ou retour au lien mécanique

Ce trajet favoriserait la circulation touristique d'est en ouest, tout en suscitant un achalandage sur la rue Bégin et aux alentours. Ce parcours aiderait les commerçants, en plus de valoriser la beauté de ce quartier qui fait l'envie de plus d'un.

De plus, lorsque l'on parle du Vieux-Lévis, on imagine une vie de quartier. Pour qu'il y ait vie de quartier les résidents et commerçants doivent être impliqués dans leur milieu. Il faut réussir à développer un sentiment d'appartenance ainsi que la fierté d'y vivre. La ville ne peut être le seul maître d'œuvre.

- Festival de Jazz (impliquer les résidents et commerçants)
- Carnaval (concours de monuments de neige, décoration des façades)
- Piste cyclable (la piste pourrait-elle devenir une piste de ski de fond pour relier les quartiers Lévis, St-Romuald, St-Jean?)
- Mise en valeur des maisons situées entre la falaise et les rues Bégin/St-Louis qui ont un caractère historique très intéressant et forment un quartier très charmant
- Entre les rues Bégin/St-Louis et St-Georges contribuer au développement d'un secteur plus chaleureux et viser l'arrivée de petites familles.
- Créer des rues à sens unique pour habituer les résidents à utiliser les rues commerciales, augmenter l'achalandage et donner de la vie.

Dans plusieurs grandes villes, on y retrouve un sens, que ce soit le quartier des affaires, des étudiants, de la musique, historique, etc. Une identité propre, quelque chose qui les unis.

Pour ma part j'y vois un lien avec la musique qui serait facilement développable.

- Commerce
- École
- Boutiques
- Café, resto, jazz
- Studio
- 2 agoras naturelles
 - la terrasse de Lévis
 - le terrain voisin de l'Anglicane

Tant de possibilités sont au cœur du Vieux-Lévis. Au plaisir de partager avec vous et espérons-le, de pouvoir avoir l'opportunité d'en faire plus pour ce quartier.

Claude Gignac

Québec, le 6 mars 2017

PPU Ville de Lévis- Mémoire

Je tiens à vous féliciter pour le travail accompli et la direction que prend la Ville dans son programme de revitalisation du Vieux-Lévis. Une belle réussite, avec les fontaines dans la section de la traverse.

En tant que propriétaire dans le Vieux-Lévis et entrepreneur qui souhaiterait investir dans ce quartier, je trouve l'idée très intéressante d'offrir un lien mécanique pour franchir la falaise. Pour ma part, j'aurais aimé voir ce projet se développer au bout de la rue Guenette pour les raisons suivantes :

1. L'ascension de la rue Guenette est plus facile, due à un dénivelé plus faible.
2. Cette rue est à la croisée de différents circuits d'autobus.
3. Le lien serait à proximité de la future place publique, devant l'église Notre-Dame de la victoire.
4. Il pourrait devenir un point de départ pour un circuit touristique dans le Vieux-Lévis. Par exemple
 - a) Maison Desjardins
 - b) Rue Bégin
 - c) Les maisons patrimoniales
 - d) La Côte du passage (histoire)
 - e) La rue St-Louis
 - f) La terrasse
 - g) Descente par la tour, en direction de l'Anglicane
 - h) Côte des bûches ou retour au lien mécanique

Ce trajet favoriserait la circulation touristique d'est en ouest, tout en suscitant un achalandage sur la rue Bégin et aux alentours. Ce parcours aiderait les commerçants, en plus de valoriser la beauté de ce quartier qui fait l'envie de plus d'un.

De plus, lorsque l'on parle du Vieux-Lévis, on imagine une vie de quartier. Pour qu'il y ait vie de quartier les résidents et commerçants doivent être impliqués dans leur milieu. Il faut réussir à développer un sentiment d'appartenance ainsi que la fierté d'y vivre. La ville ne peut être le seul maître d'œuvre.

- Festival de Jazz (impliquer les résidents et commerçants)
- Carnaval (concours de monuments de neige, décoration des façades)
- Piste cyclable (la piste pourrait-elle devenir une piste de ski de fond pour relier les quartiers Lévis, St-Romuald, St-Jean?)
- Mise en valeur des maisons situées entre la falaise et les rues Bégin/St-Louis qui ont un caractère historique très intéressant et forment un quartier très charmant
- Entre les rues Bégin/St-Louis et St-Georges contribuer au développement d'un secteur plus chaleureux et viser l'arrivée de petites familles.
- Créer des rues à sens unique pour habituer les résidents à utiliser les rues commerciales, augmenter l'achalandage et donner de la vie.

Dans plusieurs grandes villes, on y retrouve un sens, que ce soit le quartier des affaires, des étudiants, de la musique, historique, etc. Une identité propre, quelque chose qui les unis.

Pour ma part j'y vois un lien avec la musique qui serait facilement développable.

- Commerce
- École
- Boutiques
- Café, resto, jazz
- Studio
- 2 agoras naturelles
 - la terrasse de Lévis
 - le terrain voisin de l'Anglicane

Tant de possibilités sont au cœur du Vieux-Lévis. Au plaisir de partager avec vous et espérons-le, de pouvoir avoir l'opportunité d'en faire plus pour ce quartier.

Claude Gignac